

DAL/BRENNA

Dalsroa 2C

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 190 000,-

EIEFORM

Eierseksjon

OMKOSTNING KJØPER

130 840,-

ANTALL SOVEROM

3

TOTALPRIS

5 320 840,-

ETASJE

3

FELLESKOSTNADER

2 500,- pr. mnd

BYGGEÅR

1994

BRA-I/BRA TOTAL

121/126 kvm

ENERGIKLASSE

C

BOLIGTYPE

Rekkehus

TOMTEAREAL

1970 m² (eiet)

Din megler



Gina Cecilie Løkker Granli

Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no

+47 992 74 052

Gina er en erfaren eiendomsmegler med mange års fartstid på Romerike, og er kjent for å være tilgjengelig, strukturert og trygg gjennom hele salgsprosessen.

Jeg følger opp kundene sine tett fra første møte til gjennomført salg, og legger stor vekt på tillit, profesjonalitet og god oppfølging. Jeg er selv bosatt i Lillestrøm, og med solid lokalkunnskap og god forståelse for markedet på Romerike, får du en megler som kjenner området og vet hva som skal til for å skape gode resultater.

Jeg er opptatt av at kundene alltid skal vite at jeg er tilgjengelig, og legger stor vekt på god dialog og tett oppfølging fra start til slutt. Med en tydelig strategi for effektive prosesser og sterke resultater, jobber jeg målrettet for å sikre best mulig sluttresultat for deg.

Jeg setter kvalitet i hvert eneste ledd høyt, og mitt mål er at både selgere og kjøpere skal sitte igjen med en god og trygg opplevelse.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig og uforpliktende boligprat!



Familievennlig enderekkehus over tre plan i et hyggelig og etablert boligområde | Flotte uteplasser | Rett ved østmarka

Emera Eiendomsmegling ved Gina Granli har gleden av å ønske velkommen til Dalsroa 2C! Her bor man i et svært barnevennlig boligområde med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Rekkehuset var ferdigstilt i 1994 og går over tre plan. Planløsningen er fin med entré, toalett, åpen kjøkken/stue og bod i 1.etasje. Boligens tre soverom er i 2.etasje hvorav to av rommene har utgang til hver sin balkong. Det er også et flislagt bad i denne etasjen. Loftetasjen byr på en romslig loftstue.

Fra stuen har man utgang til terrasse og en pent opparbeidet hage. Sameiet har fellesområde som byr på ytterligere boltreplass. Boligen har en utvendig bod og parkering gjøres på gårds plass med ladeboks.

Velkommen til visning!



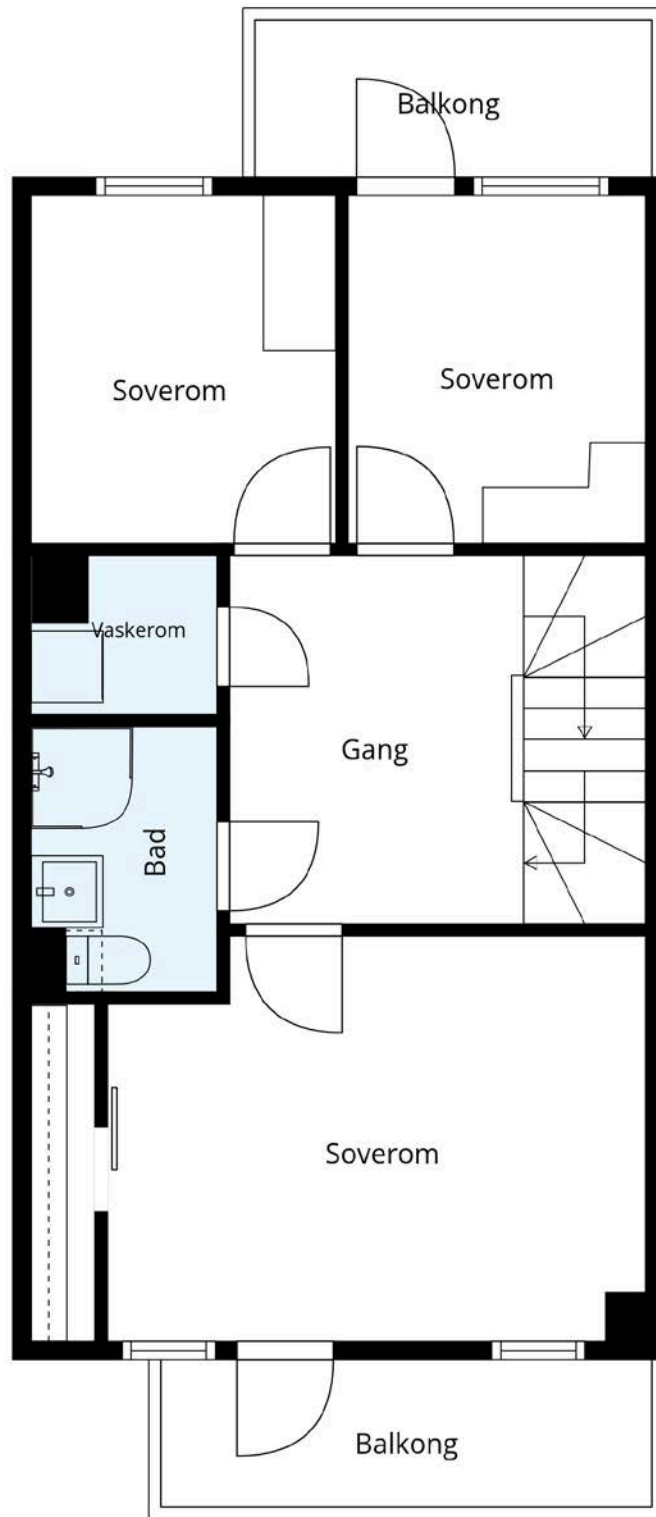










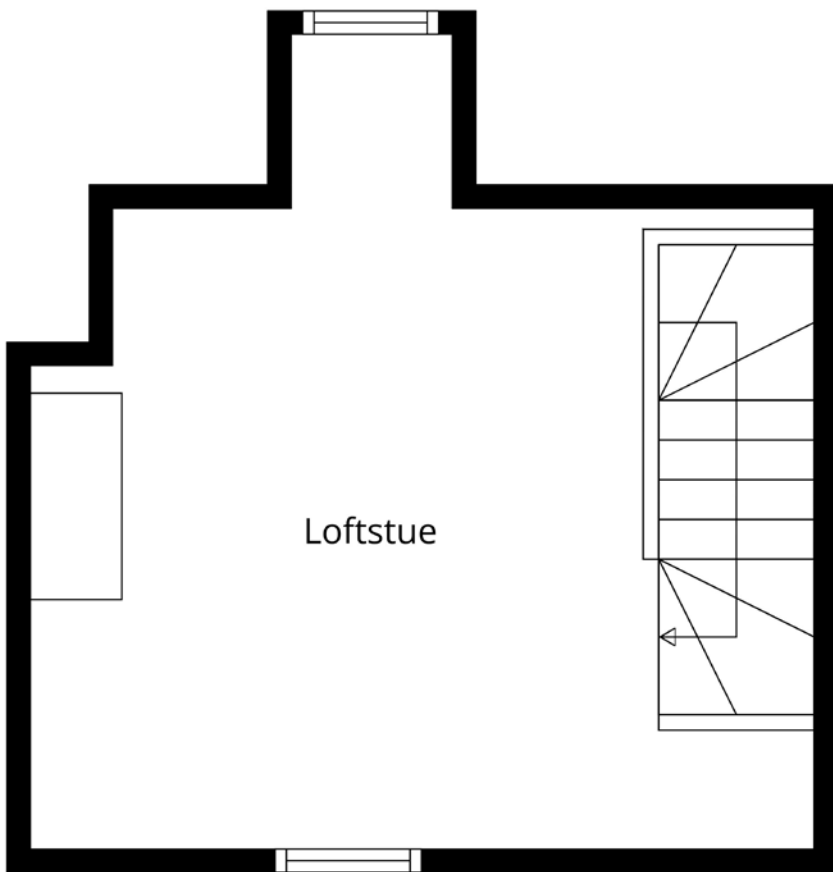


















DALSROA 2C

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 190 000

Omkostning kjøper

5 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

129 750 (Dokumentavgift 2,5 %)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

130 840 (Omkostninger totalt)

5 320 840 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

13 500 (Boligkjøperforsikring)

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 5 320 840

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 500,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene dekker kommunale avgifter, snøbrøyting og felles vedlikehold av privat vei.

Sameiet har felles tilhenger og stillas som beboere kan benytte.

Kommunale avgifter

Informasjon: De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre kostnader:

Andre utgifter: Utover felleskostnader tilkommer kostnader til husforsikring, tv/internett, strøm, normalt vedlikehold. Listen er ikke uttømmende.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 402 209 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 608 834 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en familievennlig og attraktiv beliggenhet på Dal/Brenna i Søndre Nordstrand, med kort vei til et bredt utvalg av servicetilbud, skoler, barnehager, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

For barnefamilier ligger flere barnehager og skoler i

nærområdet, blant annet Søndre Dal Gård barnehage, Stenbråten og Mortensrud skole. Området er kjent for gode oppvekstvilkår med trygge gang- og sykkelveier mellom boligområdene og de viktigste nærfunksjonene.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på flere dagligvarebutikker i området. I tillegg finner du et variert servicetilbud på Mortensrud Torg Senter, med butikker, serveringssteder og andre hverdagslige tjenester samlet under ett tak.

For den treningsglade ligger Fitness24Seven i kort avstand fra boligen. Området byr også på flere idretts- og aktivitetstilbud for både barn og voksne.

Kollektivtilbudet er svært godt. Mortensrud T-banestasjon fungerer som et viktig kollektivknutepunkt for området, med T-bane linje 3 og flere bussforbindelser. Herfra tar det om lag 24 minutter til Oslo sentrum, samtidig som stasjonen har gode forbindelser videre til resten av byen. Fra eiendommen er det kun 100 meter til busstoppet "Dalsroa" hvor linje 73 går.

For deg som setter pris på naturopplevelser, finnes det flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Området grenser mot store skogsområder og turstinnett i Østmarka, med gode muligheter for fotturer, løping, sykling og skiturer vinterstid. Her får man en fin kombinasjon av bynær beliggenhet og enkel tilgang til naturen.

Dal/Brenna er et attraktivt boligområde som kombinerer rolige og grønne omgivelser med nærhet til et bredt servicetilbud og gode kollektivforbindelser – en beliggenhet som passer både familier, førstegangskjøpere og pendlere.

Parkering

Parkering på gårdsplass. Det er installert elbil-lader.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 1970 m²

Felles tomt for sameiet. Arealbekreftelse fra kommunen er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Rekkehus

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 25.10.1996. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av loft til varig opphold datert 26.04.2005. Loftetasjen er godkjent

som oppholdsrom.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg på eksisterende boliger datert 05.02.2024.

- Tilbygget gikk ut på å rette ut fasaden i stua slik at fasaden mot syd i 1.etasje ble sammenfallende med fasaden i etasjen. Tillatelsen til tiltak ble gitt 25.08.2014.

Det er mottatt godkjente tegninger fra kommunen.

- Deler av hovedsoverommet er godkjent som bod, vegg har blitt revet. Dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk av rommet og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen.

- Boligen er registrert med carport på byggetegningene. Carporten er i dag tettet igjen og fremstår ikke som en carport. På fremsiden er det satt inn dør og du kommer inn i et åpent lagringsareal mot uteplass. Det er også blitt utvidet en bod i bakkant av carporten. Ved uteplassen på baksiden det bygd et takoverbygg. Disse endringene er fasadeendring/bruksendring, og er et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette inkluderer også risikoen for om søknad om fasadeendring/bruksendring blir godkjent, samt alle kostnader forbundet med prosessen. Risikoen er at endringene må omgjøres til slik det opprinnelig fremgår av byggetegningene.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 25.10.1996.

Innhold

1.etg: Entré, kjøkken, toalettrom, bod, stue.

2.etg: Allrom, soverom, bad, soverom 2, bod, soverom 3.

Loftetasje: Loftstue.

Annet: Utebod.

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 36 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entré, kjøkken, toalettrom, bod, stue.

BRA-e: 5 m² Utebod.

2. etasje

BRA-i: 51 m² Allrom, soverom, bad, soverom 2, bod, soverom 3.

3. etasje

BRA-i: 15 m² Loftstue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

2. etasje

9 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Standard

Entré

Boligen har en romslig entré med lysmalte veggflater og fliser på gulv. I entreen har man en stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Boligens sikringsskap er montert i entré.

Kjøkken

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredningen har hvite, slette fronter og laminat benkeplate. Mellom benk og overskap er det fliser. Innredningen har integrert koketopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.

Stue og loftstue

Stuen i 1.etasje har store vindusflater for rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen byr på gode møbleringsmuligheter med plass til spisegruppe og sofaseksjon. Fra stuen er det utgang til uteplass og hage. Boligen har en stor loftstue - perfekt for ungdommen i hus.

Soverom

I 2.etasje har man tre soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe og utgang til balkong. De to andre soverommene har også garderobeløsning og det ene har utgang til balkong. Det gjøres oppmerksom på at deler av hovedsoverommet er godkjent som bod, og at vegg har blitt revet. Dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.

Bad, wc, vaskerom

I 1.etasje har man et wc-rom innredet med klosett, servantinnredning og et skap. Veggflatene er lysmalte og det er fliser på gulv. Boligens bad er i 2.etasje og er flislagt. Badet er innredet med klosett, servantinnredning og dusjkabinett. Vegg i vegg med badet har man separat vaskerom.

Hvitevarer: Integrert koketopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro medfølger handelen.

Frittstående kjøleskap medfølger ikke.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Simonsen bygg & takst

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Servanter på begge bad. Toalett på begge bad. Dusjkabinett på bad oppe.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur,

skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Knirk i noe laminat i soverom

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Maur er blitt sett en gang iblant

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ladeboks installasjon

Arbeid utført av: Ligger i dok som kjøper får. Husker ikke akk nå

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tak over inngang i hagen. Gjort med tilsyn av faglært.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Loft er innredet i 2007. Papirer medfølger

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Oslo kommune. Alle rekkehusene fikk dette godkjent

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under

befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert at trekledningen avsluttes for tett mot grunnmur,

terreng eller annen konstruksjon, slik at det ikke oppnås tilstrekkelig

lufting bak kledningen nederst på veggen.

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert at enkelte vinduer går tregt eller er vanskelig å åpne

og/eller lukke ved normal bruk. Forholdet indikerer at vinduene ikke

fungerer tilfredsstillende slik de er ment.

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig > Dører - ballkong dør 2 etg mot hage

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Utvendig > Dører - ballkong dør 1

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer rundt vindu/dør hvor beslag mangler. Beslag er en viktig del av konstruksjonens beskyttelse mot vanninntrenging og skal bidra til å lede vann bort fra utsatte overganger og tilstøtende bygningsdeler.

Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering i form av spalte under dør, ventil i dør eller annen dokumentert overstrømningsmulighet.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente

måleavvik.

Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan

gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette

forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at

eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det

oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for

oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for

eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller

dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for

nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 etg

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell

- Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket i seg

selv er over forventet levealder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet er i daglig bruk, men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluket som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Innvendig > Overflater

- Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Innvendig > Overflater - 2 etg

- Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Innvendig > Overflater - 3 etg

- Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

HMS (forhold av betydning for Helse, miljø og sikkerhet):

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

Øvrig informasjon

Adresse

Dalsroa 2C, 1285 OSLO

Gnr. 169, bnr. 46, snr. 3
i Oslo kommune.

Selger

Asad Mahmood Khokhar

Sameie

Dalsroa 2 Sameie

Sameiet Dalsroa 2 består av 7 seksjoner.

Sameie håndterer kommunale avgifter, brøyting av oppkjørsel via felleskostnader samt vedlikehold fellesareal (på dugnad).

Vedlikehold av gress på fellesareal og måking rundt søppelkasser og postkasser går på omgang.

Det er en dugnad hver vår og ellers ved behov.

Hver eier er selv ansvarlig for utvendig og innvendig vedlikehold, inkludert tak, pipe etc.

Hver eier er også selv ansvarlig for at enheten er forsvarlig forsikret (bygget).

Sameiet eier en liten tilhenger, stiger og stilas til bruk av eierne i sameiet i tillegg til gressklipper etc til bruk på vedlikehold fellesareal.

Energiklasse

C

Oppvarming

Boligen har elektriske panelovner og varmpumpe. Gulvvarme i stue.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med

mva (40 øre uten mva)gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger.

Gjeldende reguleringsplan: S-2636, vedtatt 22.11.1982.

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

Eiendommen ligger i et middels til lavt aktsomhetsområde for radon.

Eiendommen ligger innenfor gul støysone fra vei.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/169/46/3:

23.09.1993 - Dokumentnr: 45325 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra vegloven vedr.utskillelse/bebyggelse.Dalsroa godkjennes inntil videre

i sin nåværende bredde.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:169 Bnr:46

Gjelder denne registerenheten med flere

- Dette dokumentet er en tinglyst erklæring fra 1993 for eiendommen Dalsroa 2 som gir unntak fra ordinære krav

til veibredde, men samtidig pålegger eieren å opparbeide veien etter kommunens krav dersom Oslo kommune senere trekker dispensasjonen tilbake. Dersom eieren ikke utfører arbeidet, kan kommunen gjøre det på eierens regning. Erklæringen innebærer også at nødvendig veigrunn skal avstås vederlagsfritt til kommunen når veien opparbeides, og disse forpliktelsene er tinglyst på eiendommen og følger den ved eierskifte.

22.05.2026 - Dokumentnr: 568336 - Registerenheten
kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Meglerhuset Romerike AS
Org.nr: 936 357 660
Elektronisk innsendt

05.10.1994 - Dokumentnr: 55655 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/7
- Dokumentet viser at eiendommen ble seksjonert i syv eierseksjoner, med tilhørende sameiebrøker, plantegninger og situasjonskart som angir de enkelte seksjonenes plassering og avgrensning. Det bekreftes at seksjonene oppfyller lovens krav til selvstendige boenheter med egen inngang, kjøkken, bad og WC, og seksjoneringen ble tinglyst 5. oktober 1994.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, slik som f.eks. felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private.

Adkomst til eiendommen skjer via privat vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie av hele seksjonen er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmeidler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmeidler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraks- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og

gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som

forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgssoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 38 000,00

Eiendomsregisteret og e-signeringer kr 1 800,00

Markedspakke inkl. foto, plantegning, stor annonse på
FINN.no, Emera digital mm. kr 23 500,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 16 900,00
Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. (Første visning
gratis) kr 3 000,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse
er estimert til ca. kr 4 621,00, og omfatter vanligvis
innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell
forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 97 721,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget
gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for
medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant
annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring
og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Adrian Hansen Bakke
Eiendomsmeglerfullmektig
adrian.bakke@emera.no
Tlf: 404 74 247

Ansvarlig megler

Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner
gina.granli@emera.no
Tlf: 992 74 052

Meglerforetaket

Meglerhuset Romerike AS
Organisasjonsnummer 936357660
Trondheimsvegen - Kløfta 59 , 2040 KLØFTA
Tlf: 638 40 001

Salgsoppgavedato

03.06.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som
er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige
foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i
forbindelse med et salgsoppgave. Våre
samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og
boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og
overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til
forbruker om tilpassede strøm-, internett - og
alarmtjenester

Kolibri Forsikring AS - tilbyr bolig-/innbo og andre
tingskadeforsikringer

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i
forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i
landet eiendommen ligger.

DALSROA 2C

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Lillestrøm	
Oppdragsnr.	
04260138	
Selger 1 navn	
Hannan Ahmed Khokhar	
Gateadresse	
Dalsroa 2C	
Poststed	Postnr
OSLO	1285
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Asad Mahmood Khokhar	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2009
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 04260138

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HAK

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Servanter på begge bad. Toalett på begge bad. Dusjkabinett på bad oppe.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Beskrivelse

Knirk i noe laminat i soverom

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

Nei Ja

Beskrivelse

Maur er blitt sett en gang iblant

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ladeboks installasjon

Arbeid utført av

Ligger i dok som kjøper får. Husker ikke akk nå

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

Nei Ja

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

Beskrivelse

Ladeboks

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tak over inngang i hagen. Gjort med tilsyn av faglært.

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

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Loft er innredet i 2007. Papirer medfølger

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Oslo kommune. Alle rekkehusene fikk dette godkjent

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

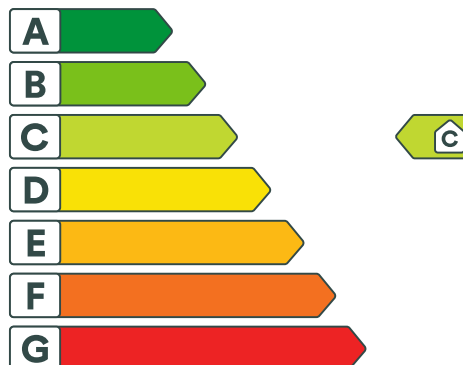
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hannan Ahmed Khokhar	011a364b38adadf7ebe5e efb4bd49b7c0055df9d	30.05.2026 09:16:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 04260138

- 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>



Adresse Dalsroa 2C, 1285 OSLO	
Dato for energimerking 30.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-304877
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 81090610
Gårdsnummer 169	Bruksnummer 46
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1994	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 126,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
143,37 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
143,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 065 kWh



Dalsroa 2C, 1285 OSLO



Detaljering

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



Dalsroa 2C, 1285 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Dalsroa 2C - Nabolaget Dal - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Dalsroa Linje 73	1 min	0.1 km
Mortensrud Linje 2, 3	12 min	0.9 km
Mortensrud T T-bane, buss	12 min	0.9 km
Hauketo stasjon Buss, tog	7 min	3.5 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min	3.6 km

Skoler

Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	16 min	1.3 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	17 min	1.3 km
Klemetsrud skole (1-7 kl.) 164 elever, 11 klasser	19 min	1.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	17 min	1.4 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min	3.3 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	5.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

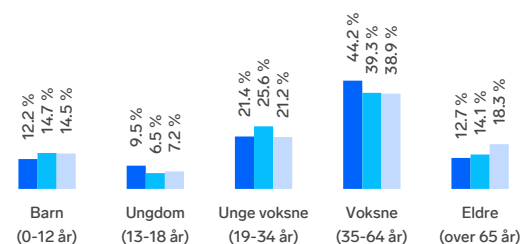
Bra 71/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dal	1 076	406
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Søndre Dal Gård barnehage (0-5 år) 49 barn	5 min	0.4 km
Mortensrud barnehage (0-5 år) 64 barn	12 min	1 km
Jettegryta barnehage (0-5 år) 71 barn	14 min	1.1 km

Dagligvare

Kiwi Mortensrud	11 min	
Coop Extra Mortensrud Post i butikk	13 min	1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



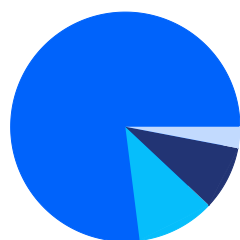
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

Brenna balløkke Ballspill	8 min
Dalsåsen ballbane Ballspill	9 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	11 min
Sport og Mosjon	13 min

Boligmasse



77% enebolig
11% rekkehus
3% blokk
9% annet

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

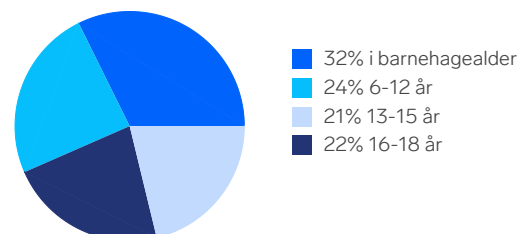
Sitat fra en lokalkjent



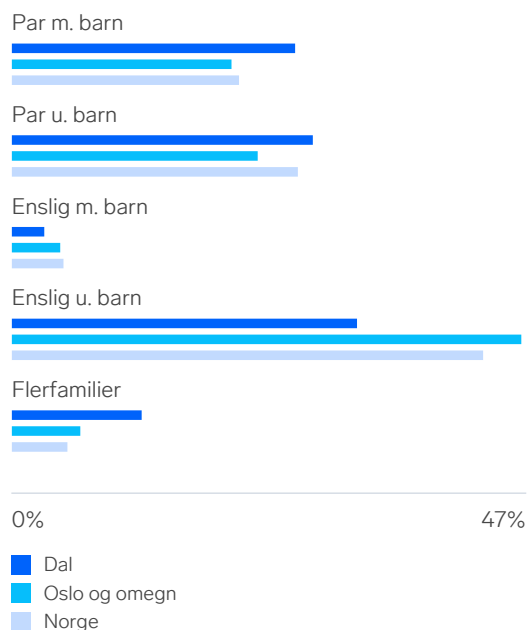
Varer/Tjenester

Mortensrud Torg	11 min
Boots apotek Mortensrud Torg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

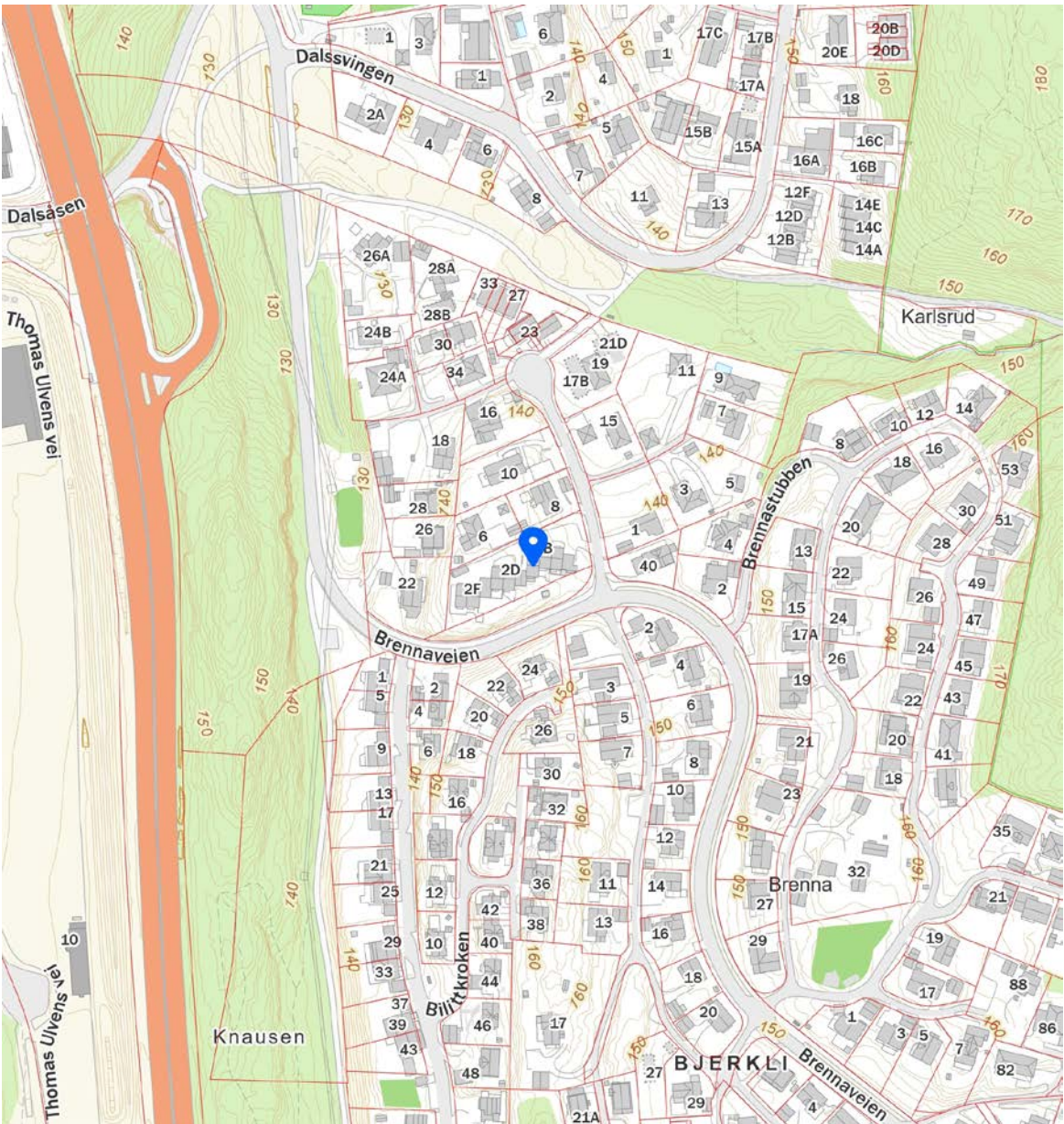
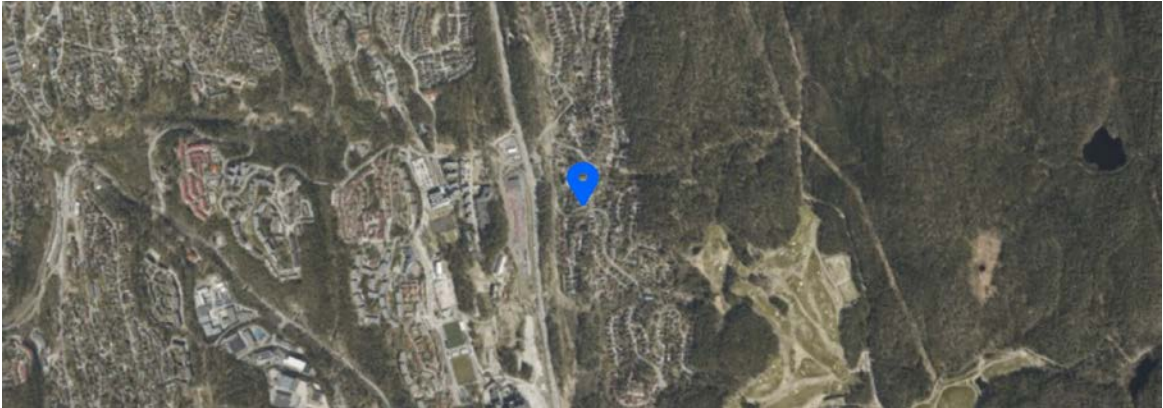


Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 169, Bruksnr 46, Seksjonsnr 3	Kommune:	0301 Oslo
		Bydel:	15 Søndre Nordstrand
Adresse:		Grunnkrets:	3305 Dal
Veiadresse:	Dalsroa 2 C, gatenr 11165	Valgkrets:	1506 Klemetsrud skole
(fra bruksenhet)	1285 Oslo	Kirkesogn:	1020703 Klemetsrud og Mortensrud
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	05.10.1994	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/7
Arealkilde:				Areal felles tomt:	1 970,3 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Ingen forretninger registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Kjede/atriumhus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dalsroa 2 C	Bolig	121,0	Kjøkken	5	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	4,0	Rammetillatelse:	22.09.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	121,0	Igangset.till.:	07.03.1994

Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	121,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	29.09.1994
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	81090610			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		50,0		50,0				
H02			52,0		52,0				
H03			19,0		19,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
 - ▲ Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring



Dato: 20.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533292
Deres ref: 9221213

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 169, BNR. 46.

Vi viser til bestilling av 19.05.2026 for eiendom gnr. 169, bnr. 46.

GNR. 169 BNR. 46

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1960.

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

1970 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

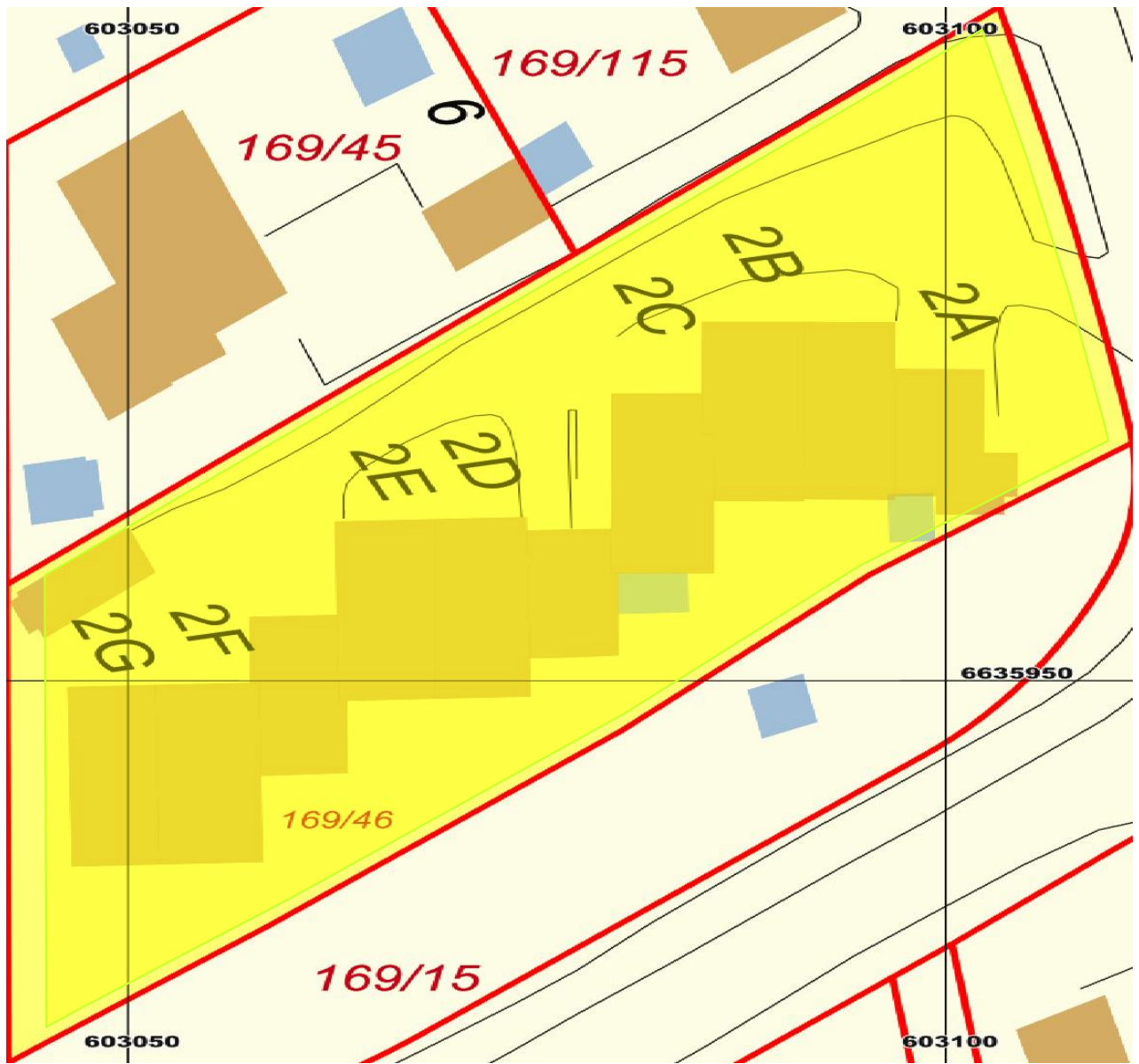
Kristin Tveit
Seksjonsleder

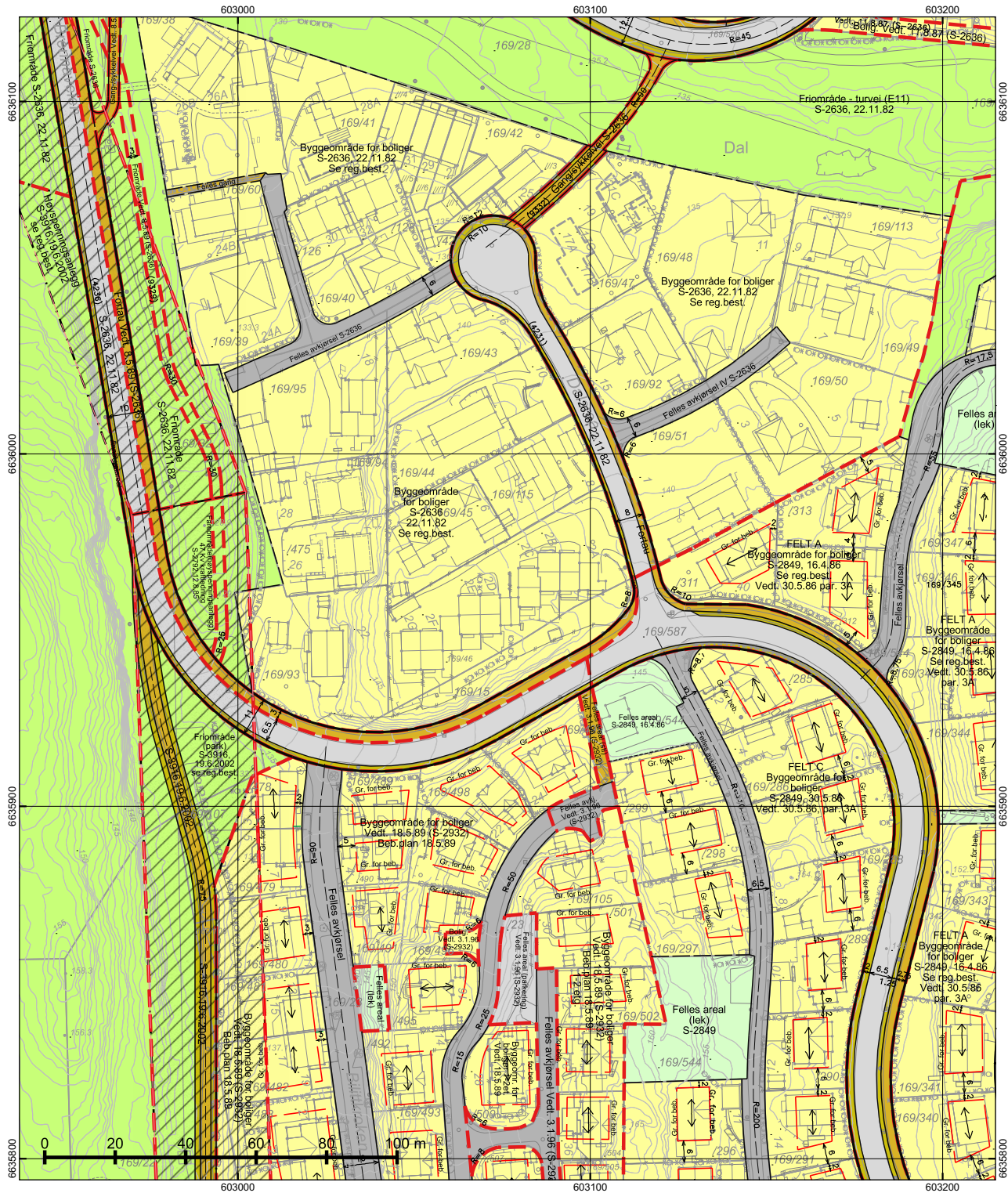
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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


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






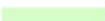








*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderefransse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 20.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høyderefranser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 158220/ 86533292</p> <p>Adresse: Dalsroa 2</p> <p>Gnr/Bnr: 169/46</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	


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
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 RbFareOmråde


 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing


 70 - Felles avkjørsel


 72 - Felles lekeareal


 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg



Oslo

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.



Oslo kommune



Frinal v/Kleivene
Boks 311

4890 GRIMSTAD

Viken, Clive
Trivselhus, Storgt. 23

2000 LILLESTRØM

Arkivnøkkel 531.7	Vår ref/mappenr. 880105401	Journr. 96/72134
----------------------	-------------------------------	---------------------

Deres ref.	Vår saksbeh. Åsmund Bakken	Dato 25. oktober 1996
------------	-------------------------------	--------------------------

Arbeidssted : 169/0046 Dalsroa 2
Byggherre : Frinal v/Kleivene, Boks 311, 4890 GRIMSTAD
Arbeidets art: NYBYGG - REKKEHUS

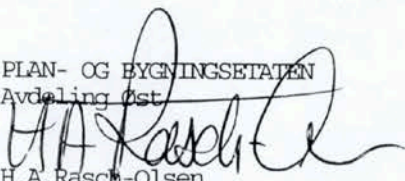
FERDIGATTEST

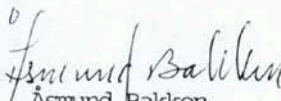
etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst


H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør


Åsmund Bakken
fung.avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kyrre Pedersen Siv.ark.
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 26 APR. 2005

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200404302-13
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Dag Haraldsen

Arkivkode: 531

Byggeplass: DALSROA 2

Eiendom: 169/46/0/0

Tiltakshaver: Sameiet Dalsroa 2

Adresse: Dalsroa 2, 1285 OSLO

Søker: Kyrre Pedersen Siv.ark.

Adresse: St. Olavs plass 3, 0165 OSLO

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Attesten gjelder for seksjonene A,C,E,F og G.

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler



Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ANNE KATRINE HOLM
DALSROA 2 E
1285 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 05.02.2024
201406602 - 7 Jetmir Sabani
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: DALSROA 2 B-G Eiendom: 169/46/0/0
Tiltakshaver: ANNE KATRINE HOLM Søker: ANNE KATRINE HOLM
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Tilbygg

Ferdigattest - Dalsroa 2 B-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg på eksisterende boliger, mottatt 16.01.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201406602			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-02	04.05.2014	1/10
Plan for 1. etasje	A11-B-01	04.05.2014	1/16
Snitt A-A	A21-B-01	04.05.2014	1/17
Fasade mot sør og nord	A26-B-01	04.05.2014	1/18

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler

Gaute Dekko - prosjektleder

avdeling for byggeprosjekter


sør

Kopi til:

Snorre Wikstrøm

Tilstandsrapport



 Dalsroa 2 C, 1285 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 169, bnr. 46, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 02.06.2026

Oppdragsnr.: 22699-1009

Eiendomsverdi ref nr: ZC7907

Foretak: SIMONSEN BYGG & TAKST

Takstingeniør: Simonsen Christer Coldier



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

Simonsen Bygg & Takst

Vi er et uavhengig takstfirma som tilbyr profesjonelle vurderinger av eiendom for både privatpersoner og næringskunder. Med solid fagkunnskap og fokus på kvalitet leverer vi grundige og pålitelige takstrapporter tilpasset dagens krav og standarder.

Vi bistår med blant annet verditakst, tilstandsrapporter, boligsalgsrapporter og rådgivning i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Vårt mål er å gi kundene et trygt beslutningsgrunnlag gjennom nøyaktige vurderinger og tydelig formidling.

Som takstmann legger vi stor vekt på faglig integritet, effektiv gjennomføring og god dialog med kunden gjennom hele prosessen. Vi holder oss oppdatert på gjeldende regelverk og bransjestandarder, slik at du kan være trygg på at arbeidet som utføres er av høy kvalitet.



Rapportansvarlig

Simonsen Christer Coldier
Uavhengig Takstingeniør
ccs@takstsenteret.no
979 84 338





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en eldre bolig med normal aldersmessig slitasje og flere registrerte avvik knyttet til vedlikehold, funksjon og forventet levetid på enkelte bygningsdeler. Vurderingene er gjort på bakgrunn av synlige og tilgjengelige forhold på befaringsdagen, i tråd med prinsippene i NS 3600:2018 og forskrift til avhendingsloven.

Det er registrert flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og oppfølging på sikt. Våtrommet er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for svekkelser i tettesjikt, membran og øvrige fuktsensitive konstruksjoner. Det er videre registrert riss og sprekker i flisfuger samt enkelte fliser med bomlyd, noe som kan indikere bevegelser, slitasje eller redusert vedheft i flisoppbygningen. Begrenset tilgang til sluk medfører også at slukets tilstand og tilkobling mot membran ikke har latt seg kontrollere fullt ut.

Videre er det registrert enkelte konstruksjonsmessige forhold utvendig, blant annet manglende eller begrenset lufting bak kledning og avvik ved enkelte innsetningsdetaljer hvor beslag mangler. Slike forhold kan over tid bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid på utsatte konstruksjoner dersom vedlikehold og utbedringer ikke gjennomføres.

Det er også registrert enkelte funksjonsavvik ved dører og vinduer, samt forhold knyttet til ventilasjon og luftutskiftning. Disse forholdene vurderes i hovedsak som vedlikeholds- og funksjonsrelaterte avvik uten tegn til akutt svikt på befaringsdagen.

Samlet sett fremstår boligen som normalt vedlikeholdt ut fra alder, men med flere bygningsdeler som har oppnådd en alder og tilstand hvor det må påregnes vedlikehold, oppfølging og gradvise oppgraderinger. Det ble ikke registrert klare tegn til omfattende konstruksjonssvikt eller alvorlige hovedskader på befaringsdagen, men enkelte forhold innebærer økt risiko for fremtidige skader dersom de ikke følges opp.

Kjedehus - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens utvendige konstruksjoner, inkludert fasader, tak, vinduer, dører og drenering, fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring, utenom Kjøkkenvindu.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige konstruksjoner, overflater, kjøkken, bad og sanitærinstallasjoner fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje sett opp mot alder. Det er få eller ingen synlige avvik som krever umiddelbar utbedring.

Vurderingen er basert på visuell kontroll; skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrommet er i daglig bruk, men er av eldre dato og har konstruksjonsløsninger samt sluk fra byggeår. Sluket er av eldre type uten moderne klemring, og vurderes å være over forventet teknisk levetid. Eldre sluk- og membranløsninger er erfaringsmessig mer utsatt for lekkasjer i overgang mellom membran og sluk, noe som øker risikoen for skjulte fukt- og lekkasjeskader over tid. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte løsninger for våtrom, og må påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens standarder.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig vannbelastning eller eventuelle lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i gulv-, vegg- og tilstøtende konstruksjoner. Selv om våtrommet er funksjonelt på befaringsdagen, vurderes alder og teknisk levetid å medføre et betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det anbefales å planlegge full rehabilitering av våtrommet. Arbeidene bør omfatte utskifting av sluk, etablering av nytt dokumentert tettesjikt samt oppgradering av røropplegg og øvrige våtromsløsninger i henhold til dagens forskrifter og gjeldende våtromsnorm.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplate fra ca. 2010. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk. Det ble ved befaring ikke registrert tegn til fukt ved utsatte områder rundt hvitevarer eller røropplegg. Videre ble det ikke observert lekkasjer, skader, fuktskjolder eller andre vesentlige avvik på overflater, innredning eller kjøkkengulv utover forventet aldersmessig slitasje. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøll/frys, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, mikroovn, stekeovn samt komfyrvakt. Innredningen er vurdert skjønnsmessig sett opp mot alder og bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra 1994, med enkelte arbeider og utvidelser utført etter 1999. Det foreligger opplysninger om samsvarserklæring for utførte arbeider etter denne perioden. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann utover en forenklet visuell vurdering iht. forskrift til avhendingslova § 2-18. Kontrollomfanget kan derfor ikke sammenlignes med kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet eller Det lokale eiltsyn (DLE).

Ved befaring ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang, termiske skader, løse eller defekte kabler, eller andre forhold som indikerer umiddelbar fare for liv og helse. Det ble heller ikke opplyst om hyppige utkoblinger av sikringer, tidligere brann- eller varmgangsskader i anlegget. Sikringsskapet fremstår med kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer, og det ble ikke observert mangelfull tetting rundt kabelinnføringer så langt dette var synlig uten demontering.

Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler kan forekomme, da anlegget ikke er kontrollert av fagautorisert



Beskrivelse av eiendommen

elektroinstallatør. Det anbefales at kjøper ved behov innhenter ytterligere kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er montert elbillader av nyere dato. Installasjonen fremstår visuelt som moderne og tilpasset lading av elbil etter dagens bruksmønster. Det opplyses at anlegget er etablert i nyere tid, og det forutsettes at arbeidet er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet med tilhørende dokumentasjon og samsvarserklæring. Det ble ved befaring ikke registrert synlige avvik eller skader knyttet til installasjonen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

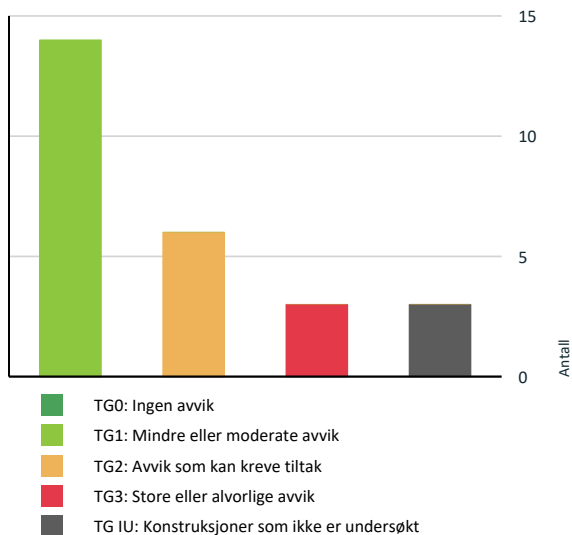
Lovlighet

[Gå til side](#)



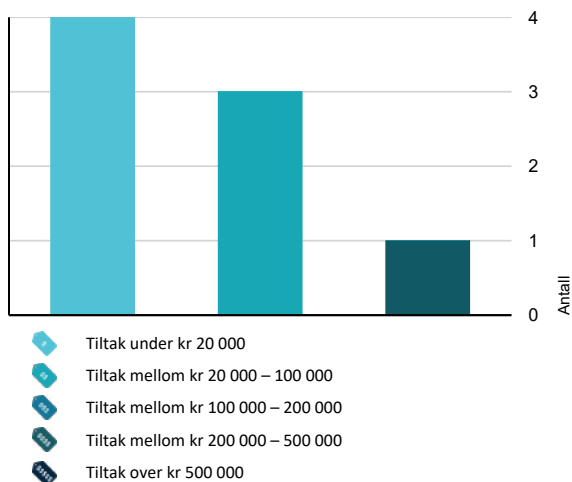
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 etg [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 2 etg [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - 3 etg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - ballkong dør 2 etg mot hage [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører - ballkong dør 1 [Gå til side](#)
- Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1994

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

IG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.

Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

IG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige renner, nedløp og beslag i stål

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

IG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er eldre og annerledes enn dagens forskrifter/metoder. Den tilfredsstillende dermed ikke de nyeste byggeforskrifters krav til bl.a. tetthet, ventilasjon samt varme- og lydisolering. Tilstandsvurdering er gitt ut fra byggeårets metoder.

Yttervegger er bare besiktiget fra bakken. Det er ikke klatret i stige eller brukt kikkert. Det er ikke observert vesentlige skjevheter eller svekkelser i konstruksjonen. Det legges videre til at det kun er visuelle observasjoner uten bruk av nivelleringsutstyr.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er registrert at trekledningen avsluttes for tett mot grunnmur, terreng eller annen konstruksjon, slik at det ikke oppnås tilstrekkelig lufting bak kledningen nederst på veggen.

Når luftingen er mangelfull, vil fukt lettere bli stående i konstruksjonen over tid. Dette øker risikoen for oppfukning, råte og redusert levetid på kledning og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



Tilstandsrapport

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning kan medføre:

- Økt oppfuktning av trekledning og underliggende konstruksjon.
- reduert uttørkingsevne.
- Økt risiko for råte-, sopp- og fuktskader over tid.
- Forkortet levetid på kledning og bunnsvill.
- Fare for skjulte skader nederst i veggkonstruksjonen

Det anbefales å etablere tilfredsstillende luftespalte og nødvendig avstand mellom kledning og terreng/grunnmur i henhold til byggeskikk. Videre anbefales kontroll av nedre del av veggkonstruksjonen for eventuelle begynnende fukt- eller råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Nye takvinduer i 3 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert at enkelte vinduer går tregt eller er vanskelige å åpne og/eller lukke ved normal bruk. Forholdet indikerer at vinduene ikke fungerer tilfredsstillende slik de er ment.

Mulige årsaker til avviket kan være:

- Normal slitasje og alder på vindusbeslag eller hengsler.
- Skjevheter i karm eller ramme.
- Setninger eller bevegelser i bygningskonstruksjonen.
- Fuktpåvirkning som har medført deformasjon i treverk.
- Behov for justering og vedlikehold av beslag og lukkemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduer som er vanskelige å åpne og lukke har redusert funksjonalitet og kan over tid føre til økt slitasje på beslag, hengsler og lukkemekanismer. Dersom vinduene ikke slutter tett mot karm, kan forholdet også medføre trekk, redusert energieffektivitet og økt risiko for luft- og fuktinntrenging. I enkelte tilfeller kan avviket skyldes bevegelser i konstruksjonen eller fuktpåvirkning, noe som kan bidra til videre utvikling av skader dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å foreta justering og vedlikehold av vinduene samt kontrollere om årsaken skyldes slitasje, setninger eller fuktpåvirkning. Ved behov bør defekte beslag eller skadde komponenter skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon og tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fremstår i god stand uten registrerte avvik ved befarung.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1 TG 2 Dører - ballkong dør 2 etg mot hage

Beskrivelse

Balkong dør mot hage:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er registrert at enkelte dører er vanskelige å åpne og lukke ved normal bruk. Forholdet indikerer redusert funksjon og kan skyldes slitasje



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som er vanskelige å åpne og lukke har redusert funksjonalitet og kan føre til økt slitasje på hengsler, beslag og låsemekanismer over tid. Dersom forholdet skyldes skjevheter eller bevegelser i konstruksjonen, kan problemet utvikle seg videre og medføre ytterligere funksjonsproblemer.

Det anbefales å foreta justering av dørbblad, karm, hengsler og beslag for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Videre bør årsaken til treg funksjon kontrolleres, særlig dersom forholdet kan være relatert til setninger, deformasjoner eller fuktpåvirkning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

IG 2 Dører - balkong dør 1

Beskrivelse

Relativt ny balkongdør. Mangler beslag

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er registrert avvik ved innsettsdetaljer rundt vindu/dør hvor beslag mangler. Beslag er en viktig del av konstruksjonens beskyttelse mot vanninntrenging og skal bidra til å lede vann bort fra utsatte overganger og tilstøtende bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende beslag medfører at konstruksjonen blir mer utsatt for fuktbelastning fra nedbør og slagregn. Forholdet kan øke risikoen for vanninntrenging i overganger mellom vindu/dør og veggkonstruksjon, samt bidra til oppfukning av omkringliggende materialer over tid. Risikoen vil være avhengig av eksponering for vær og vind, samt øvrig utførelse av innsettsdetaljene.

Det anbefales å etablere nødvendige beslag og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuelle tegn til fuktpåvirkning eller begynnende skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

IG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger i 2 etg:

Balkongene fremstår ved visuell befaring som generelt tilfredsstillende vedlikeholdt og i normal stand ut fra alder og konstruksjon. Det ble ikke observert synlige tegn til vesentlige skader, deformasjoner, unormale setninger eller fuktproblematikk på befaringdagen. Overflater, rekkverk og tilgjengelige konstruksjonsdeler vurderes å være i tilfredsstillende stand

INNVENDIG

IG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat

Vegger: Malte plater

Himling: Tak ess

Gulvvarme i stue.

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.



Tilstandsrapport

1 TG 1U Overflater - 2 etg

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger: Malte plater
Himling: Trepanel_____

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

1 TG 1U Overflater - 3 etg

Beskrivelse

Gulv: Laminat
Vegger:
Himling:

Enkelte merker og mindre hakk må en regne med. Dette er vurdert som normal bruksslitasje.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt. Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i Betong

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimater er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Kostnadsestimater: 20 000 - 100 000

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 etg

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i Trebjelker

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tilstandsrapport

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

Det er utført stikkmålinger med krysslaser på tilfeldige steder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er knyttet en viss usikkerhet til hvordan utbedring av skjevheter kan gjennomføres på en mest mulig forsvarlig og effektiv måte, da dette forutsetter kontroll av undergulvet. En slik kontroll vil innebære at eksisterende gulv må fjernes for å avdekke årsaken til skjevhetene. Det oppgitte kostnadsestimatet er derfor basert på enkle tiltak for oppretting og tar ikke hensyn til eventuelle følgearbeider, som for eksempel flytting av stikkontakter, tilpasning av fast innredning eller dører. Det anbefales å innhente konkrete tilbud fra entreprenør for nøyaktig prisfastsettelse basert på valgt løsning.

Howdan skjevheter oppleves er forskjellig fra person til person. Interessenter bes derfor om å vurdere denne opplevelsen før budgivning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TO 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at våtrommet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må våtrommet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk uten klemring erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluket i seg selv er over forventet levealder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Våtrommet er i daglig bruk, men er av noe eldre dato, spesielt gjelder dette sluket som er fra byggeår. Våtrommet må følgelig påregnes fullt oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

ETASJE 2 > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vegg mellom baderom og vaskerom, uten å påvise unormale forhold. Tilstandsvurderingen er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti for resten av konstruksjonen.

Tilstandsvurderingen er gjort ut fra Norsk Standard 3600.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.

Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Årstall: 2010

Kilde: Kontaktperson



Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er funksjonstestet med normalt avtrekk på befaringsdagen. Det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal alder og brukslitasje.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Malte huntonittplater
Gulvfestet toalett.
Speil over servant med underskap.
Avtrekk i himling

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrommet mangler tilfredsstillende tilluftsventilering i form av spalte under dør, ventil i dør eller annen dokumentert overstrømningsmulighet.

Konsekvens/tiltak

Manglende tilluft til toalettrommet kan medføre redusert luftutskiftning og svekket funksjon på eksisterende avtrekk. Dette kan føre til opphopning av lukt og fuktig luft, samt gi økt risiko for kondens og fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner over tid. Utilstrekkelig ventilasjon kan også påvirke innneklimaet negativt.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft eller overstrømningsmulighet, eksempelvis ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg, slik at ventilasjonsløsningen kan fungere som forutsatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

—

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. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrاد. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Årstall: 1994

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

—

Det foreligger ingen opplysninger om stakekum. Ferdiggattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdiggattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

—

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. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium



Tilstandsrapport

hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert med naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Veggmontert luft til luft varmepumpe fra Mitsubishi Electric er installert. Normal visuell tilstand. Funksjon ikke nærmere kontrollert.

1 TG 1 Varmtvannstank

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er ikke kontrollert av taksmann, men vurdert ut fra visuell kontroll.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

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.

1994

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ukjent



Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

Nei

Generell kommentar

—

Det legges videre til at det kreves egen kompetanse/utdanning for grundig kontroll og vurdering av elektriske anlegg. Takstingeniøren har ikke fagkunnskaper på dette området.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Usikkert

TG 1 Fuktsikring og drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det ble ved befaring ikke registrert forhold som indikerer svikt i grunnmur eller fundamentering

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er antatt av plast
Det er offentlig tilknytning via private stikkledninger.



Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

2 etg:

Rekkverk på balkong/terrasse på fremside er målt lavere enn dagens anbefalte sikkerhetskrav iht. gjeldende forskrifter og referansenivå i NS 3600:2018. Dagens krav i TEK17 angir minimum rekkverkshøyde på 1,0 m ved fallhøyde inntil 10 m. Forholdet vurderes som et avvik knyttet til personsikkerhet, spesielt med tanke på fallfare.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens:

For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker og tilfredsstillere ikke dagens anbefalte sikkerhetsnivå. Forholdet kan være særlig uheldig for barn og personer med nedsatt bevegelighet. Avviket er normalt å anse som et forhold knyttet til eldre konstruksjoner oppført etter tidligere forskriftskrav.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering eller forhøyning av rekkverket slik at høyde og utforming tilfredsstillere dagens krav og sikkerhetsnivå. Arbeid bør utføres av kvalifisert fagperson og tilpasses eksisterende konstruksjon og belastningsforhold.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

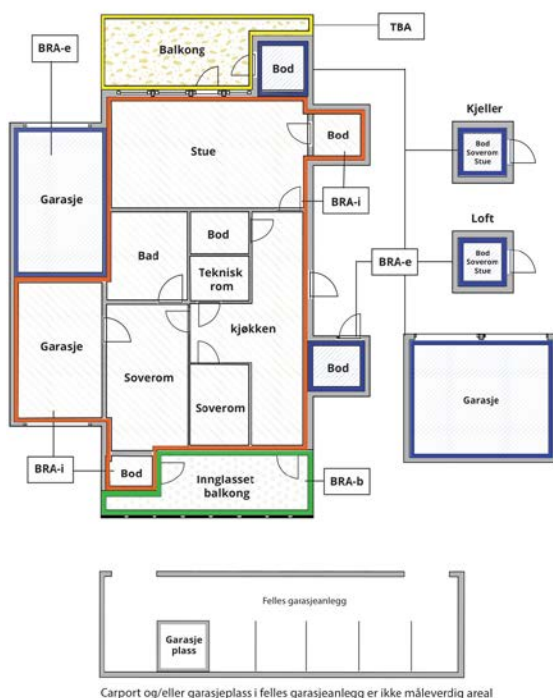
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	55	5		60	27
Etasje 2	51			51	9
Etasje 3	15			15	
SUM	121	5			36
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, kjøkken, toalettrom, bod, stue	Utebod	
Etasje 2	Allrom, soverom, bad, soverom 2, bod, soverom 3		
Etasje 3	Loftstue		



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Simonsen Christer Coldier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	169	46		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dalsroa 2 C

Hjemmelshaver

Khokhar Asad Mahmood

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert og attraktivt boligområde på Dalsroa i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og fremstår som rolig og barnevennlig, med begrenset gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til offentlig og privat servicetilbud, herunder barnehage, grunnskole og dagligvarehandel. Offentlig kommunikasjon er tilgjengelig i nærområdet med bussforbindelser mot omkringliggende sentra og til/fra Oslo.

Eiendommen har nærhet til skog og friområder med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter. Beliggenheten vurderes som attraktiv for barnefamilier og øvrige kjøpergrupper som etterspør rolige og naturnære omgivelser, samtidig som det er akseptabel pendleravstand til sentrale arbeidsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og/eller privat intern boligvei fra tilknyttet kommunalt veinett. Veien frem til eiendommen er opparbeidet og fremstår som normalt farbar for alminnelig biltrafikk.

Det må påregnes ordinære forhold knyttet til vintervedlikehold. Parkering skjer på egen grunn. Eventuelle rettigheter og plikter knyttet til adkomstvei er ikke nærmere undersøkt.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Boligen har carport med 2 parkeringsplasser og gjesteparkering på felles tomt.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	13.05.2026	
3	13.05.2026	
4	14.05.2026	
5	19.05.2026	
6	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

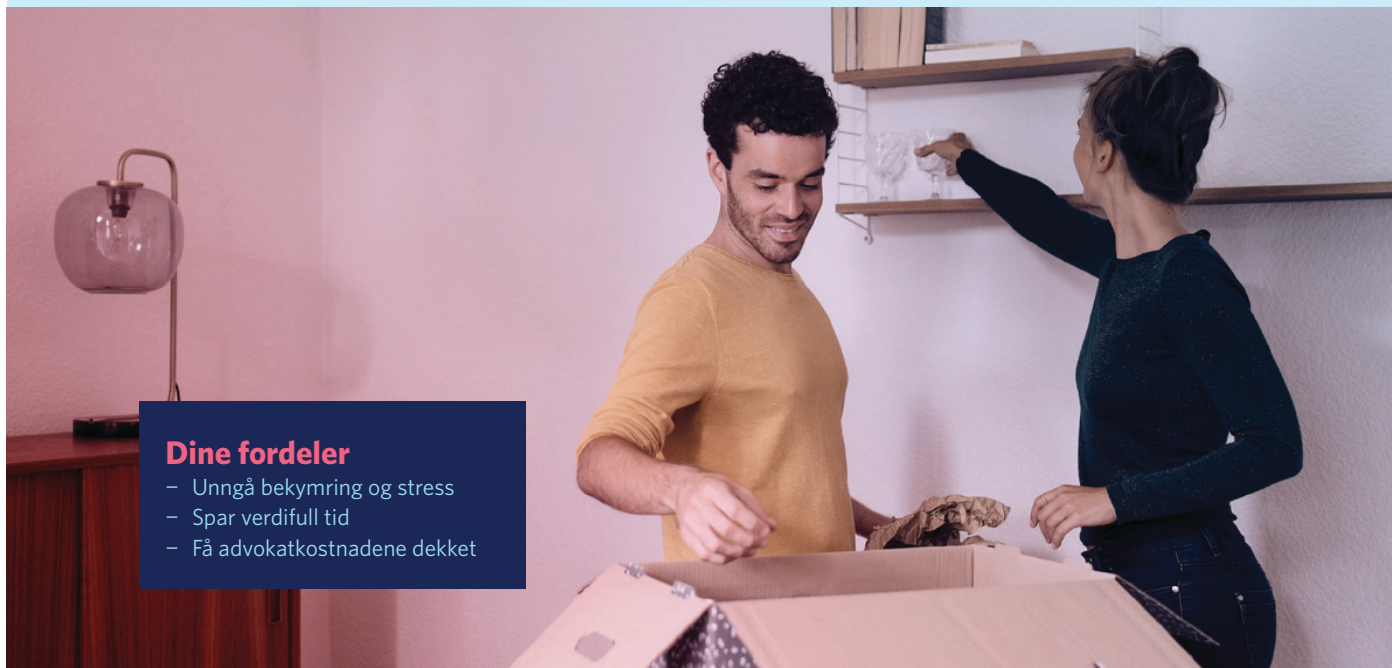
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

PERSONVERN

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma.

Som kjøper av bolig i Emera eiendoms-
megling får du en ekstra trygg start
med 1 måned gratis bolig- eller innbo-
forsikring helt uten forpliktelser.

Etter prøveperioden står man fritt til
å fortsette forsikringen hos Kolibri
eller velge et annet forsikringsselskap.
Tilbudet gjelder kun privatkunder.

Kolibri Forsikring AS tar kontakt for
praktisk informasjon og muligheter.

Forsikring fikser vi.

K Kolibri

Les mer om oss på
→ kolibriforsikring.no



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 eigeendom (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 TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Gina Cecilie Løkker Granli
Eiendomsmegler | Partner

gina.granli@emera.no
+47 992 74 052

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

Budskjema



Gina Cecilie Løkker Granli
gina.granli@emera.no
992 74 052

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Lillestrøm
638 40 001

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING