PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 43D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Sameiermøte

Regnskap

Eiendomsforsikring

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Kaptein Oppegaards vei 43D , 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 329, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 03.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4381 **Referansenummer:** GS8964

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig over 2 etasjer oppført i 2011. Datidens byggeskikk og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Ferdigattest er gitt 04.08.2011. Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Byttet dimmer i entré/gang i 1.etg (utført av Optimal Elektro, samsvarserklæring foreligger)
2025: Byttet vifte til ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget (utført av Optimal Elektro)
2024: Montert spileplater på vegg i soverom 1
2024: Ny terrasseplatting i 1.etg og nytt verandagulv i 2.etg
2022: Nytt laminatgulv lagt på de tre soverommene
2022: Oppdaget vannlekkasje i stuen som skyldtes utetthet fra pipeløpet. Dette ble utbedret ved å fjerne pipeløpet og legge ny takstein der pipen hadde vært (arbeidet utført av Takråd A. Kalland Øst AS i regi av sameiet)
2019: Malt utvendig trekledning
2018: Installert elbil lader i garasjen (utført av Storm Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2018: Sjekket bryter for lys på bad/wc (utført av Storm Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2018: Varmefolie og 1-stavs eikeparkett i 2.etg
Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler i tre og undertak av Brettex-plater. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere på taket. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2011. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malt verandadør og verandaskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2011. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2011. 2.etg: Utgang fra kjøkken og stue/spisestue til nordvestvendt veranda på ca. 15 m², hvorav ca. 6 m² er takoverbygget. Bjelkelag i impregnert treverk. Verandagulv av typen Møre Royal impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak. 1.etg: Utgang fra hovedsoverom til sydøstvendt terrasseplatting på ca. 10 m². Bjelkelag i trykkimpregnert treverk stående på terrasseføtter i plast på et lag grus. Terrassegulv i PVC/kompositt. Utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongdekke mellom garasjekjeller og 1.etg. Trebjelkelag i 2.etg. Gulv 2.etg: 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue/spisestue. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Eikeparkett i bod. Laminatgulv i alle tre soverom. Veggflater i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Kontrastvegg med spileplater i soverom 1. Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater. Innvendig tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik. Hvite, glatte innerdører i tre fra byggeåret. Malte karmer og listverk. Skyvedørsgarderober med speildører i entréen. Skyvedørsgarderober med hvite laminerte fronter på to soverom. Plassbygd nøkkelskap og skap for strykebrett i bod i 1.etg. Hyllesystem med trådkurver i bod i 1.etg. Plisségardin på verandadør.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. To vegghengte høyskap med hvite, glatte fronter. Varmtvannsbereder, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel bak speil-skyvedører. To høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Veggmontert elektrisk håndkletørker. Skjult røranlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett med synlig overløp til gulv. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkkeninnredning fra 2011 med takhøye overskap og høyskap, hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Benkeinnredning/spiseplass ved kjøkkenvinduet. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål med mekanisk avtrekk. Integrert Miele oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle -/fryseskap (kombiskap) i nisje.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2011 med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Vegghengt høyskap og benkeskap med hvite, glatte fronter. Skjult røranlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter Altech varmtvannsberederer fra 2009 plassert bak skyvedører på bad/wc. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet og stoppekran er lokalisert på bad/wc. Fordelerskapet har overløp til badegulv. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Mekanisk avtrekk med tilluft via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad/wc. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i garasjekjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, toalettrom og på bad/wc i 1.etg, samt varmefolie i 2.etg. Downlightsbelysning på bad/wc og i stue/spisestue. TV- og internett-tilknytning. Det er utvendige elektriske screens på alle vinduer i stue/spisestue. Disse opereres med fjernkontroll og kan kjøres individuelt ifølge eier. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i bod: 56 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til det som antas å være faste, stabile masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Støpt betongsåle/betongdekke. Grunnmur i betong. Eiendommen har skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) eller tilsvarende materiale. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

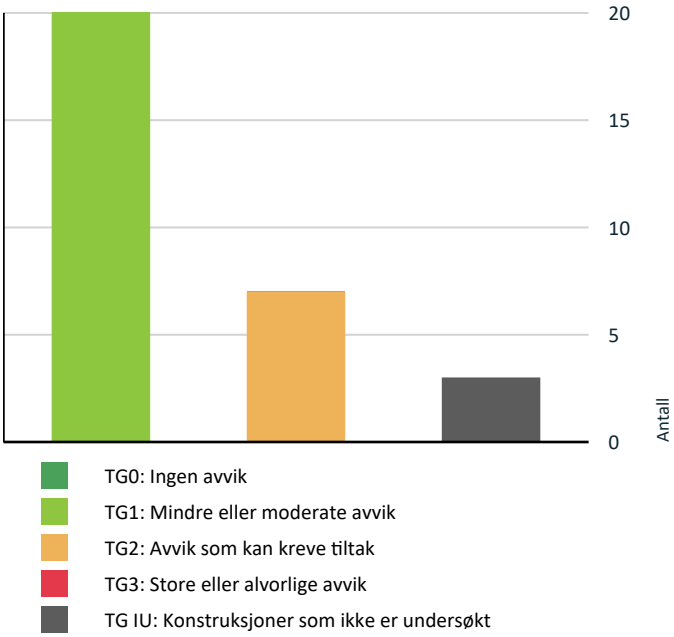
Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjent byggetegning datert 28.11.2007. Ferdigattest er gitt 04.08.2011.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2011

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Normal levetid for betongtakstein før omlegging er 30–60 år, og normal tid før utskifting er 10–40 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere på taket. Det var frost/oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc. Ingen synlige mekaniske skader.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk. Fasader er kledd med liggende trepanel. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Merknad: Enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler, og stedvis misfarging. Noe svinn og oppsprekking i panel vurderes som normal slitasje for boligens alder. Trekledningen ble sist malt i 2019. TG1 er gitt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak takkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler i tre og undertak av Brettex-plater (Brettex er kartongplater som brukes som kombinert undertak og vindsperre). Tilgang til loft via luke i himlingen på verandaen. Takkonstruksjonen ble visuelt besiktiget gjennom luke på verandaen. Takkonstruksjonen er luftet med luftespalte i takfot/gesims. Isolasjonen er utført i henhold til forskriftskravene som gjaldt ved byggetidspunktet, basert på tilgjengelig informasjon.

Eier opplyser: I 2022 ble det oppdaget vannlekkasje i stuen som skyldtes utetthet fra pipeløpet. Dette ble utbedret ved å fjerne pipeløpet og legge ny takstein der pipen hadde vært (arbeidet utført av Takråd A. Kalland Øst AS i regi av sameiet).

Vurdering av avvik:
• Undertaket er misfarget.

Det er påvist eldre fuktskjolder og misfarging på undertaket over verandaen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft - misfarget undertak



Kaldtloft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 2011. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malt verandadør og verandaskyvedør i tre med 2-lags glass, datert 2011. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass, datert 2011. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

2.etg: Utgang fra kjøkken og stue/spisestue til nordvestvendt veranda på ca. 15 m², hvorav ca. 6 m² er takoverbygget. Bjelkelag i impregnert treverk. Verandagulv av typen Møre Royal impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Utelampe og strømuttak. Nytt verandagulv i 2024.

1.etg: Utgang fra hovedsoverom til sydøstvendt terrasseplatting på ca. 10 m². Bjelkelag i trykkimpregnert treverk stående på terrasseføtter i plast på et lag grus. Terrassegulv i PVC/kompositt. Utelampe og strømuttak. Nytt terrassegulv i 2024.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue/spisestue.
Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Eikeparkett i bod. Laminatgulv i alle tre soverom.

Veggflater i begge etasjer: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Kontrastvegg med spileplater i soverom 1.

Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater.

Vedlikehold: Nytt laminatgulv lagt på de tre soverommene i 2022. Varmefolie og 1-stavs eikeparkett i 2.etg i 2018. Montert spileplater på vegg i soverom 1 i 2024. Merknad: Synlige ripe på parkettgulv i soverom 1. Ellers normal slitasjegrad. Fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongdekke mellom garasjekjeller og 1.etg. Trebjelkelag i 2.etg. Type og mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til gjeldende normer og krav for byggeåret.

Det ble foretatt stikkprøver, og det ble påvist mindre retningsavvik. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 12 mm i stue/spisestue. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeåret. Malte vanger, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i lakkert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,91–0,95 m.

TG 1 Innvendige dører

Hvite, glatte innerdører i tre fra byggeåret. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderober med speildører i entréen. Skyvedørsgarderober med hvite laminerte fronter på to soverom. Plassbygd nøkkelskap og skap for strykebrett i bod i underetasjen. Hyllesystem med trådkurver i bod i underetasjen. Plisségardin på verandadør.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår og levert av utbygger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran m.m.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det er også registrert sprekk i fliser i hjørnet av dusjsonen. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Det er også registrert sprekk i fliser i hjørnet av dusjsonen

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen, og ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsonen. Ved spyling med hånddusj i dusjsonen renner vannet til sluk, men noe tregt. I henhold til forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det er også stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist i dusjsone



Ved spyling med hånddusj i dusjsonen renner vannet til sluk, men noe tregt.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsonen. Ukjent type yttermembran/tettesjikt, da dette ikke er synlig under klemringen i sluket. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

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

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring. Ingen synlig membran



Plastsluk med klemring. Ingen synlig membran



Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. To vegghengte høyskap med hvite, glatte fronter. Varmtvannsbereder, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel bak speil-skyvedører. To høyskap og servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Veggmontert elektrisk håndkletørker. Skjult røranlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskap er plassert i vegg over toalett med synlig overløp til gulv. Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Dekksiden på skyvedørsgarderoben er fukt- og svelleskadet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å utbedre fukt- og svelleskader på dekksiden av skyvedørsgarderoben for å hindre videre forringelse. Det anbefales å etablere en utsparing i flis eller lignende for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, eller alternativt installere lekkasjevarsler (waterguard).



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



Dekksiden på skyvedørsgarderoben er fukt- og svelleskadet

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets dusjsone og våtsone vender mot yttervegger og tilstøtende flislagt toalettrom. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning fra 2011 med takhøye overskap og høyskap, hvite glatte fronter og grå laminerte benkeplater. Benkeinnredning/spiseplass ved kjøkkenvinduet. Flislagt vegg over kjøkkenbenk, 3 stk. stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål med mekanisk avtrekk. Integrert Miele oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap (kombiskap) i nisje.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2011 med flislagt gulv og varmekabler, flislagte vegger og himling med malte plater. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og spotbelysning. Vegghengt høyskap og benkeskap med hvite, glatte fronter. Skjult røranlegg. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist sprukne veggfliser på nedre flisrad mot yttervegg. Det er stedvis skru- og monteringshull etter tidligere innredninger eller lignende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør etableres mekanisk avtrekk for å oppfylle kravene i NS 3600. Det anbefales å installere lekkasjevarsler (waterguard) og etablere en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å unngå skjulte vannskader.



Det er påvist sprukne veggfliser på nedre flisrad mot yttervegg



Det er påvist sprukne veggfliser på nedre flisrad mot yttervegg

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system er tilkoblet vannfordelerskap. Vannfordelerskapet og stoppekran er lokalisert på bad/wc. Fordelerskapet har overløp til badegulv. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år. Ute-/hagekran er tilkoblet kaldtvann. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.



Vannfordelerskap

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Stakepunkt er lokalisert i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft via ventiler i yttervegger. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad/wc. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i

garasjekjeller. Vifte til ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget ble byttet i 2025 (utført av Optimal Elektro). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler i vinduer er den typiske løsningen for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsningene som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannstank

198 liter Altech varmtvannsberederer fra 2009 plassert bak skyvedører på bad/wc. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, stilles det krav om direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Dette kravet trådte i kraft i 2010. Bakgrunnen for kravet er at tilkobling via stikkontakt kan medføre fare for varmgang og brann. Løsningen som var gjeldende da bygget ble oppført, er benyttet i dag.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Varmtvannsbereder med stikkontakt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, toalettrom og på bad/wc i 1.etg, samt varmefolie i 2.etg. Downlightsbelysning på bad/wc og i stue/spisestue. TV- og internett-tilknytning. Det er utvendige elektriske screens på alle vinduer i stue/spisestue. Disse opereres med fjernkontroll og kan kjøres individuelt ifølge eier. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i bod: 56 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, jordfeilbrytere og ca. 11 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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)?

Tilstandsrapport

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.
2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2018: Installert elbil lader i garasjen (utført av Storm Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2018: Sjekket bryter for lys på bad/wc (utført av Storm Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2025: Byttet vifte til ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget (utført av Optimal Elektro)
2026: Byttet dimmer i entré/gang i 1.etg (utført av Optimal Elektro, samsvarserklæring foreligger)

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

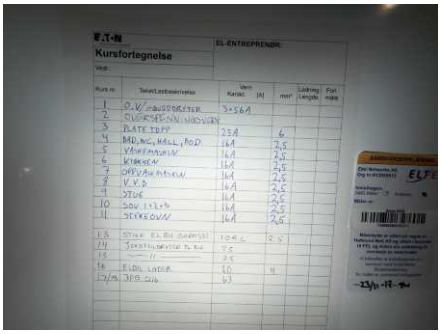
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Sikringsskap



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til det som antas å være faste, stabile masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

TG 1 Drenering

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle/betongdekke. Grunnmur i betong. Ukjent type og mengde isolasjon, utførelse forutsettes iht. datidens forskriftskrav. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for den opprinnelig tiltenkte funksjonen.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har skrånende terreng. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det bør på sikt foretas justering av terreng for å oppnå tilstrekkelig fall fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) eller tilsvarende materiale. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Balkong: Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,95 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

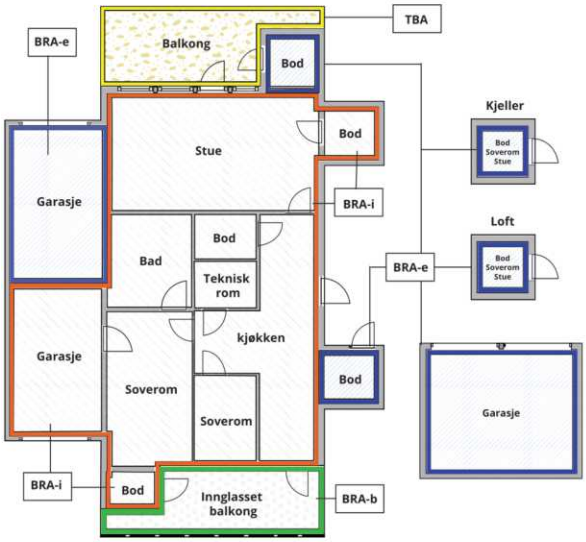
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	53			53	15
1.Etasje	63			63	10
Garasjekjeller		5		5	
SUM	**116**	**5**			**25**
SUM BRA	**121**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Stue/spisestue, kjøkken		
1.Etasje	Entre/gang, bod, toalettrom, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
Garasjekjeller		Kjellerbod	

Kommentar

2.Etasje: Stue/spisestue med trapp og kjøkken. Utgang fra stue og kjøkken til nordvestvendt veranda på ca. 15 m² (TBA), hvorav ca. 6 m² er takoverbygget.

1.Etasje: Entré/gang, bod, toalettrom, bad/wc og 3 soverom. Utgang fra hovedsoverom til sydøstvendt terrasseplatting på ca. 10 m² (TBA). Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m.

Garasjekjeller: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e) og 2 garasjeplasser.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 28.11.2007. Ferdigattest er gitt 04.08.2011.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	111	5

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Katrine Gulliksen	Kunde
	Martin Gulliksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	329		5	1416.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kaptein Oppegaards vei 43D

Hjemmelshaver
Gulliksen Katrine, Gulliksen Martin

Boligselskap
S/E Kaptein Oppegaards vei 43 C - G

Eierandel
1 / 5

Forretningsfører
Egenregi v/beboere

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt villaområde mellom Munkerud og Lambertseter i bydel Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, serveringssteder, forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til offentlig kommunikasjon med trikk- og bussforbindelser. Kort vei til Munkerud barneskole og Nordseter ungdomsskole samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Godt utvalg av både private og kommunale barnehager i nærområdet. Kort avstand til Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger og servicetilbud. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka og ved Ekebergsletta, samt flere badeplasser ved Nordstrand bad, Katten og Ulvøya m.fl.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1.416 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og trær, forstøtningsmur og betongheller. Asfaltert adkomst, nedkjøring til garasjeanlegg og gangareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesareal/bod: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5 m² i felles garasjekjeller.

Parkering: Det medfølger 2 garasjeplasser i felles garasjekjeller. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbygg og småhusbebyggelse. S/E Kaptein Oppegaards vei 43 C - G består av i alt 5 boliger, som er fordelt på 2 vertikaldelte tomannsboliger og opprinnelig enebolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	8100629			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	03.02.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	11.02.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	03.02.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.02.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	
2	13.02.2026	
3	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/GS8964

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260046

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin Gulliksen	Katrine Gulliksen

Gateadresse
Kaptein Oppegaards vei 43D

Poststed	Postnr
OSLO	1152

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8100629

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38260046

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sprukket veggflis i dusjen på baderommet. Noen sprekker i flisene på toalettrommet nederst langs den ene veggen.

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Vi oppdaget en vannlekkasje i stuen i september 2022, som skyldes at pipeløpet der man kunne koble på peis ikke var tettet korrekt. Vi leide inn fagfolk til å utbedre (Takråd A. Kalland Øst AS), og løsningen ble å fjerne pipeløpet og legge ny takstein hvor pipen hadde vært. Dette ble bekostet av sameiet.

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

Beskrivelse: Se punkt om utettheter. Huset ble bygget med mulighet til å koble på peis, men på grunn av lekkasjen fjernet vi pipen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet dimmer i gangen nede i 2026.

Arbeid utført av: Optimal Elektro

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 er montert på søylen mellom våre to plasser i garasjen. Hver enhet har sin egen ladeboks, som går på egen strømmåler.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260046

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vi la ny platting våren 2024 på begge uteplassene (egeninnsats). Viften til ventilasjonsanlegget i garasjeanlegget ble byttet i 2025 av Optimal Elektro. Takråd fjernet pipen tilhørende vår enhet i 2022.
Arbeid utført av	Optimal Elektro, Takråd A. Kalland Øst AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 38260046

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 forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260046

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Gulliksen	2ddbf607abf2b75417691e3d91eff8e948310fa3	31.01.2026 12:12:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Gulliksen	15bb7cd6c471e772a657392f2deafd5b5d30a25e	31.01.2026 12:11:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260046

- 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

ui.page_selector

226

Dagbokført 9 MARS 1948

OAGB. NR. 2396 / 19 48 AKER

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 158 bnr. 329 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

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

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

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

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

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger EIDE & HAUGE A/s Aut. Rørleggermester Reidar Hauge

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32 mm (1 1/2") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Bygaardsvei

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 150 mm (. 6 .") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Bygaardsvei

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

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

Aker, den 9/3 - 1948

Egil Martinsen
Skjøteinnehaverens underskrift

Egil Martinsen
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

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

Schlytter & Wilhelmsen - 2000 - 10. 46.

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til
Lukk

ui.page_selector

Dagbokført 18 JUNI 1945

100

3808 kr

Skjøte.

AVSKRIFT AKER

Undertegnede A/S. SØNDRE HELLERUD II .....

skjøter og overdrar herved til Herr Egil Martinsen .....

sin eiendom gr. nr. 158 br. nr. 329 Nordstrandshøgda av skyld 0 mark og 8 øre

(tidligere parsell nr. 6 til gate 1649 på selskapets utparselleringskart i henhold til

kjøpekontrakt datert 11/6-1943 for kr. 13.661.50 – kroner Trettentusensekshundreogsekstien 50/100 — på de i kontrakten nevnte betingelser, hvorav hitsettes:

C. 1) Parsellen skal ikke ytterligere utstykkes.

2) Bebyggelse og gjerder må ikke ved sitt utseende virke skjemmende for omgivelsene. Byggetegninger, planer og gjerder skal approberes av selgeren og i mangel av annen skriftlig avtale med denne utarbeides av selgerens arkitekt G.D. Advocaat som kjøperen godtgjør honorar efter Arkitektforeningens tariff. Hovedbølet/selgeren er fritatt for gjerdeplikt mot parsellen.

3) Bygningene må ikke benyttes til sykehus, kuranstalt, handel, fabrikk, smie o. l., likesom der ikke må drives nogen virksomhet som ved røk, larm eller lukt kan genere naboene.

4) Aker Overingeniørkontors regler av 30. august 1919 / ~~Aker Reguleringsvesens vedtekter av~~ er undertegnede kjøper gjort bekjendt med.

D. Kjøperne plikter selv å bekoste/stille sikkerhet for oparbeidelse av vei med tilbehør og anlegg av vann- og kloakkledninger frem til og langs parsellene i den utstrekning som Aker Formannskap måtte bestemme. Kommunen har rett til selv å la veie og vann- og kloakkledninger legge for parselleiernes regning mot forholdsvis refusjon fra de enkelte parselleiere. For refusjonskravet skal kommunen ha panterett i vedkommende parseller. Samme rettigheter tilkommer selgeren.

Panteretten for selgerens vedkommende begrenses således:

Selgeren garanterer eiendommen fri for andre pengeheftelser enn i pkt. A, 2 og D anført.

Såsnart veioparbeidelse skal iverksettes plikter parselleierne uten vederlag å utlegge fornøden veigrund av parsellen i inntil regulert bredde. Vedlikehold og renhold av parsellens veigrund påhviler kjøperen inntil veiene og vedlikeholdet eventuelt overtas av kommunen. Selgeren har rett til å bestemme tidspunktet for oparbeidelse av vei samt anlegg av vann- og kloakkledninger.

Kjøperen er bekjendt med at hus ikke kan opføres på parsellen før veie til samme er oparbeidet i en av Aker Veivesen godkjennt stand.

E. Alle beløp, hvorfor ikke særskilt rentefot er bestemt og som ikke innbetales rettidig, forrentes med 6 % fra forfald.

G. Spesielle avtaler: Brandforsikring på eventuell bebyggelse tegnes gjennem selgeren i Forsikringsselskapet Norvegia.

Grensene er angitt ved målebrev datert 16/10-1923 og tinglest skylddelingsforretning. Da kjøpesummen er ordnet dels ved kontant betaling og dels ved utstedelse av pantobligasjon ---------- skal eiendommen tilhøre Herr Egil Martinsen ..... og blir selskapet hans hjemmelsmann efter loven.

Smestad, den 22/5-1945. xx19

A/s SØNDRE HELLERUD II

Leo Ekbo. (ogn)

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til
Lukk

ui.page_selector

281

Dagbokført 10 MAI 1949

10/5-49 Bpkr.

DAGB. NR. 5782/49

AKER

E R K L Æ R I N G.

Undertegnede Egil Martinsen, eier av gnr. 158, bnr. 474 i Oslo erklærer herved at den vei som fører inn til denne eiendom skal være felles ~~mis~~ for gnr. 158, bnr. 474 og gnr. 158, bnr. 329.

Vedlikeholdet av veien skal være felles, og fordeles likt mellom eierne av begge eiendommer. Dog skal den som forårsaker ekstraordinær stor påkjenning på veien bringe denne i normal, god stand igjen.

Begge eiere forplikter sig ennvidere til i tur og orden å sörge for at veien til enhver tid er ryddig og fremkommelig.

O s l o, 23. april 1949.

E. Martinsen
(sign)

Det bekreftes herved at Egil Martinsen har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

O s l o, 23. april 1949.

Hansen & Kjenne
Hans Hansen
(sign)

Jeg samtykker herved i tinglysing av ovenstående erklæring på min eiendom gnr. 158, bnr. 329 i Oslo.

O s l o, 23. april 1949.

C. M. Hansen
(sign)

Til vitterlighet:

Hansen & Kjenne
Hans Hansen
(sign)

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av
Lukk

ui.page_selector

519

Herr Egil Martinsen, Normannsgt. 69, Oslo.

Erklæring.

Registrert 22 MAI 1947

DAGB. NR. 5528 1947 AKER

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

19. mars 1947.

158 329

«G.-nr. ....., br.-nr. .....

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Oppegårds vei godkjennes inntil videre i sin nuværende 4 meter.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Aker kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. ~~Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.~~
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningsloven pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Aker bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 20. mars 1947.

Egil Martinsen (sign.)

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

Oslo, den 20. mars 1947.

Egil Martinsen (sign.)

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til
Lukk

ui.page_selector

DAGBOKSNR. 9 MARS 1948

DAGB. NR. 2397/18 48
AKER

Stempelmrk. Kr. 5.—
Kassert den 9/3 48 av bysekretær
Verdi kr. 100.—

Erklæring.

Undertegnede som eier av g.nr. 158 br.nr. 474 samt undertegnede som eier av g.nr. 158 br.nr. 329 avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglese som eiendommen vedkommende og som ikke kan avleses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens (Akersavdelingens) samtykke.

Undertegnede som eier av g.nr. 158 br.nr. 329 gir herved eieren av g.nr. 158 br.nr. 474 rett til å före avlöpet fra sin eiendom inn på felles kloakkledning samt felles septiktank beliggende på g.nr. 158 br.nr. 329's grunn. Likeledes gir jeg eieren av g.nr. 158 br.nr. 474 rett til å utta sin vannledning fra min vannledning beliggende på g.nr. 158 br.nr. 329's grunn. Eieren av g.nr. 158 br.nr. 474 gir jeg også rett til å foreta all nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken beliggende på min eiendom, når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning.

Eierne forplikter seg til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger, samt å vedlikeholde og tömme den felles septiktank.

Verdi kr 100.-

Egil Martinsen
Eier av g.nr. 158 br.nr. 329

Egil Martinsen
Eier av g.nr. 158 br.nr. 474

{}

Informasjon om cookies
Nasjonalarkivet bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til
Lukk

Returneres etter tinglysing til

ADV. V. LAUNY
TOLLBUGT. 24 OSLO

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 85773
31 DES 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	158	329		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
080247 [redacted]	ANNE CHRISTIN LOCHNER	
080240 [redacted]	HELGE LOCHNER	

Doknr: 85773 Tinglyst: 31.12.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 5 = nevner: 5

4. Supplerende tekst [7]

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

MOTTATT
23 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

RETT KOPI BEKREFTES
Helene Friis
Statsaut. eiendomsmegler MNEF

Nr 703024 – På lager Sem & Stenersen Papirer AS, Oslo – 5.00

Samtykker til dig. tinglysning
for Vollen Eiendomsmegling AS
Foretaksreg: NO 981 621 387
Advokat Vidar Launy

EiendomsMegler 1
Samtykker til tinglysning
Kjøpekontrakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO, 24/9-02	p.p. VESTLI BOLIGPARTNER AS Alg. fullmakt HERMAN VESTLI	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
158	329			Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
18/12-2002	Brit Daniels PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Oslo 6.11.02

Det samtykkes i reseksjonering og tinglysing.

MOTTATT
23 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Advokat Tom E. Johnsen's Eiendomskontor A/S
Tlf. 23 13 69 69 - Fax 23 13 69

Side 1 av 8

SITUASJONSKART

M. 1:500 Ekvidistanse 1 m

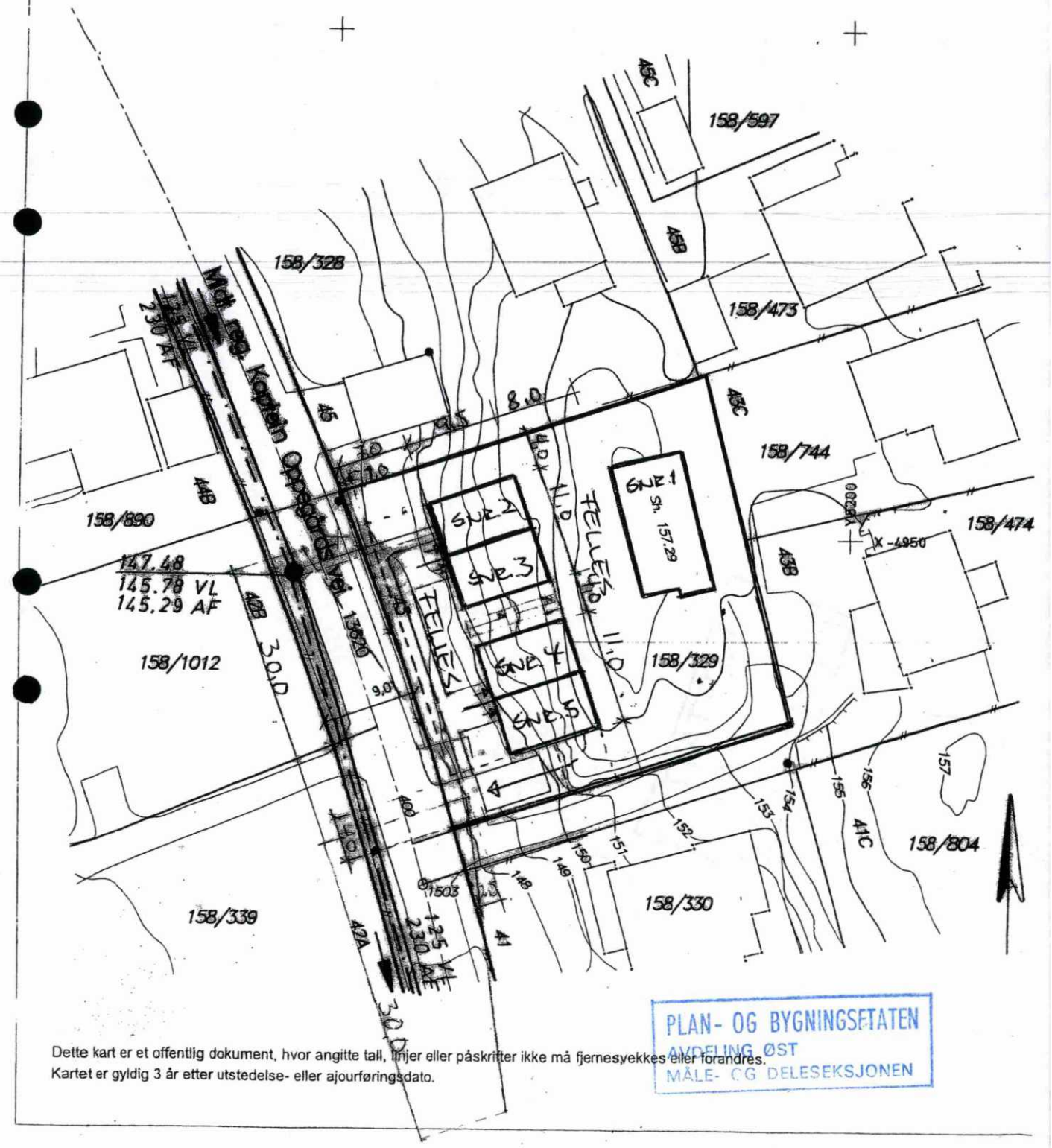
Oslo kommune

REGISTERNR. GNR.158 BNR. 329 AV BNR. 1 AREAL 1418 m2

ADRESSE: KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 43 KARTBLAD SOG9 IV

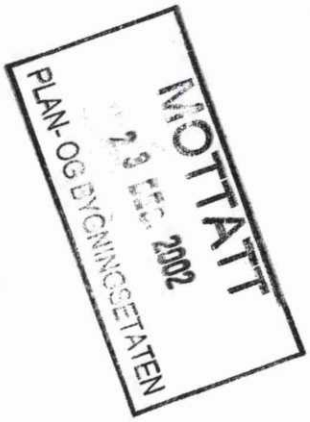
Opptatt av Plan- og bygningsetaten 8 / 2 2002 S.j.nr 200104321 AS0/SH

Ajourført / 20 S.j.nr

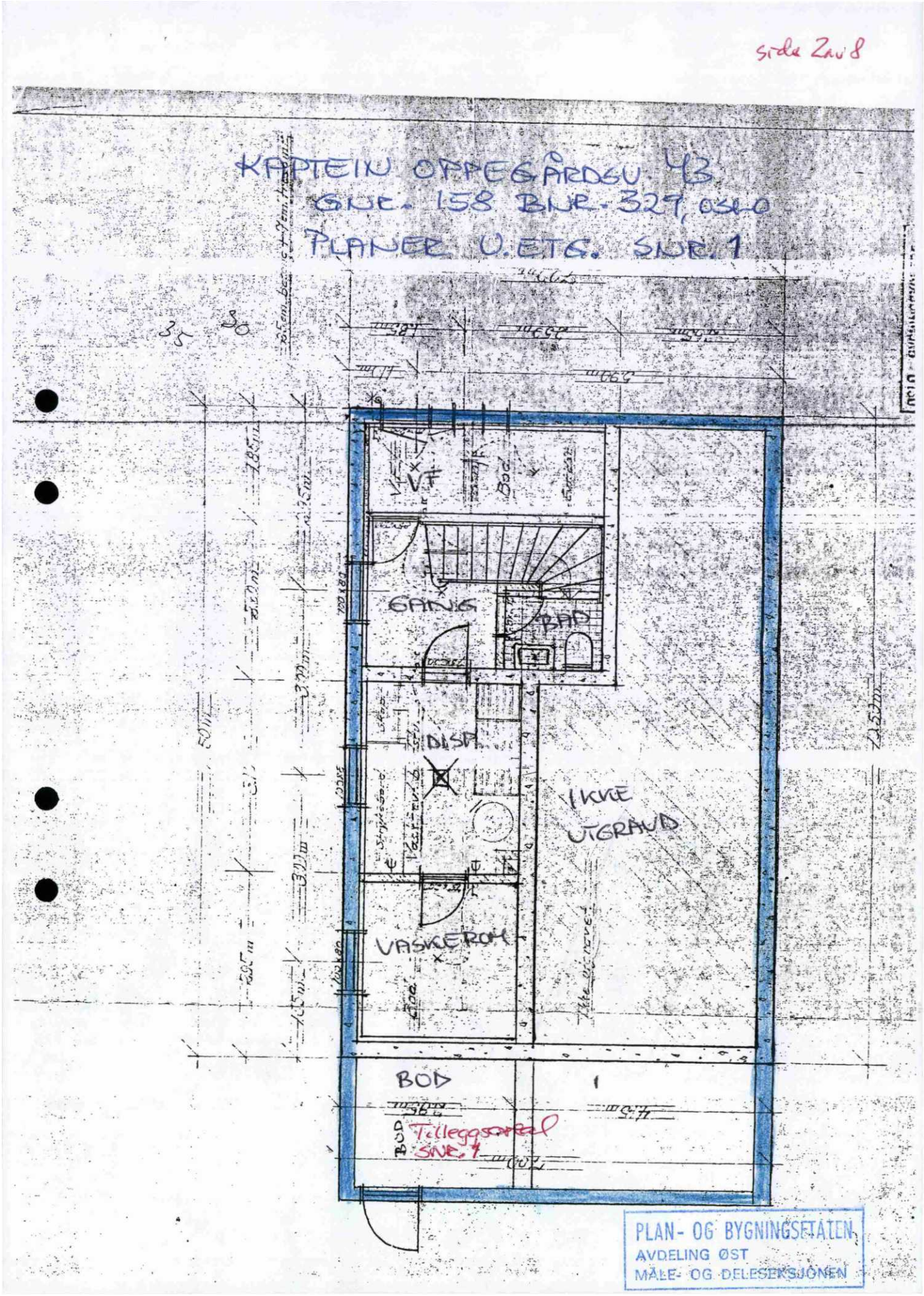


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, vekkes eller forandres.
Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

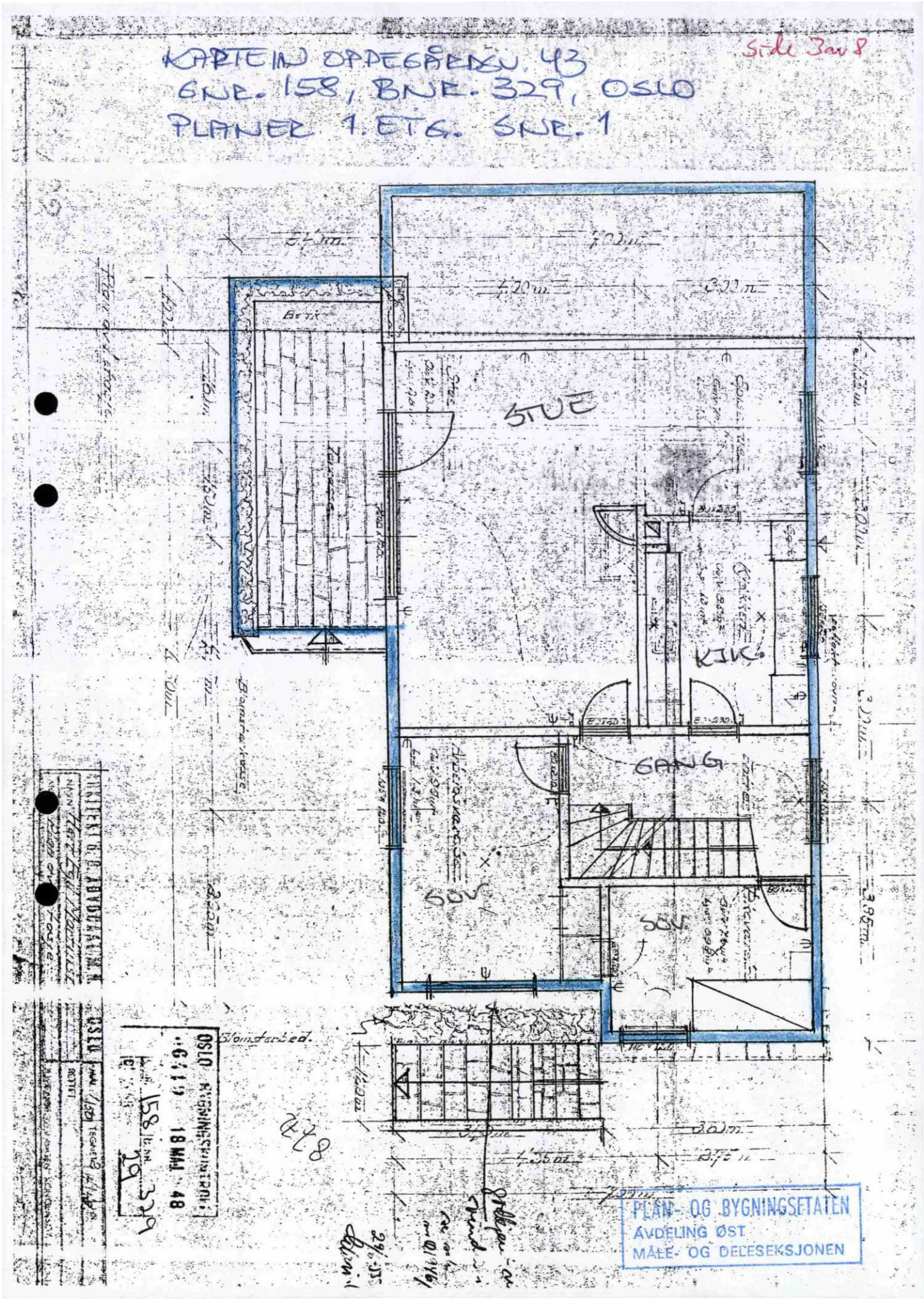

MOTTATT
2002
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

side 2 av 8


KAPTEIN OPPEGÅRDSV. 43
GNR. 158 BNR. 329, OSLO
PLANER U.ETG. SNR. 1
GANG
BAD
DISP
VASKEROM
1 KRE
UTGRAVD
BOD
1
BOD
Tilleggsareal
SNR. 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

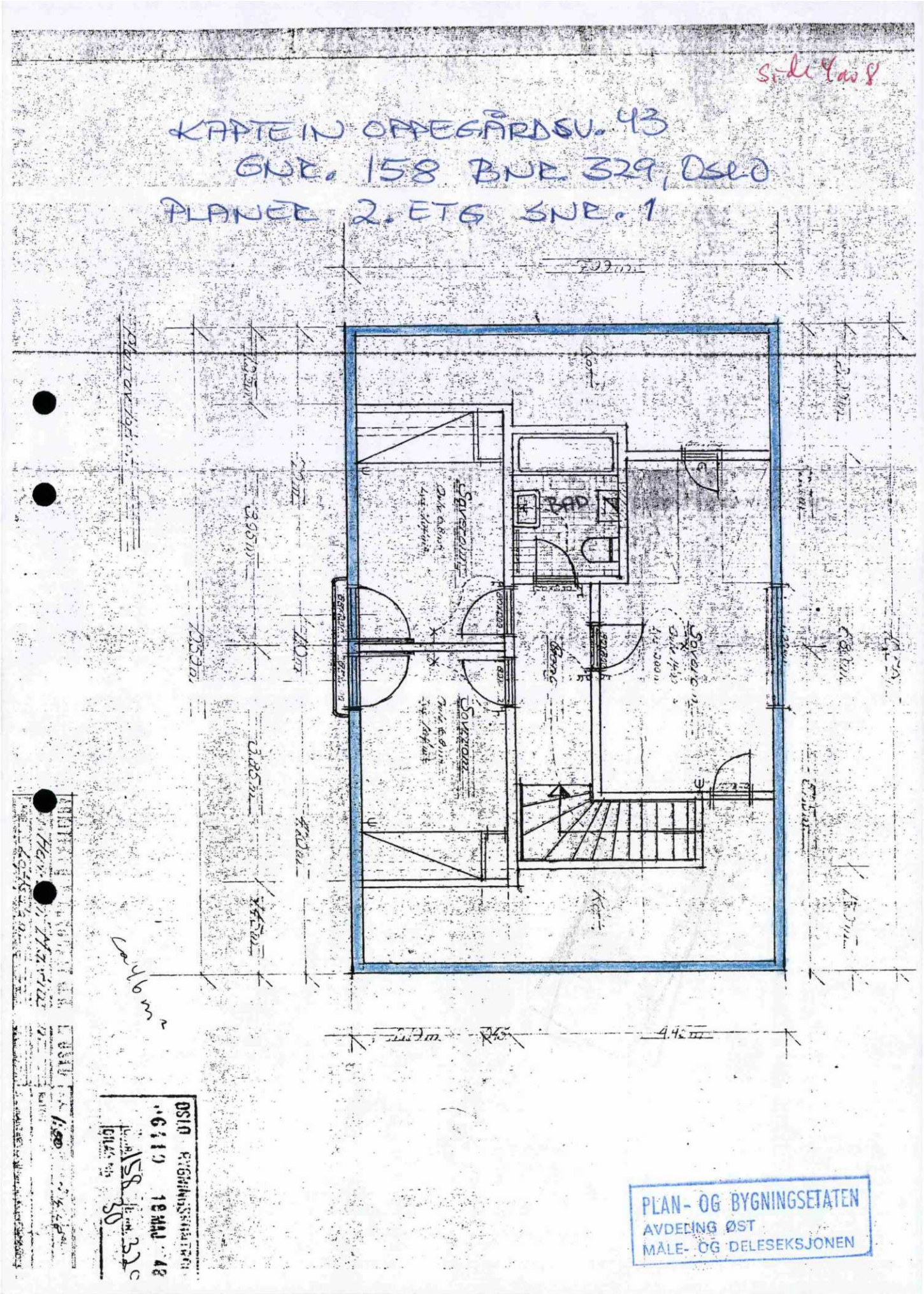
07.10N.2002
MOTTATT

MOTTATT
2002
PLAN- OG BYGNINGSET


KAPTEIN OPPEGAARDS GT. 43
GNR. 158, BNR. 329, OSLO
PLANER 1. ETG. SNR. 1
Side 3 av 8
STUE
KJK.
GANG
SOV
SOV
Bomforhold.
OSLO BYGNINGSINNSPEKTORAT
18 MAI 48
158
329
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

07.NOV 2002
MOTTATT

MOTTATT
29 NOV 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

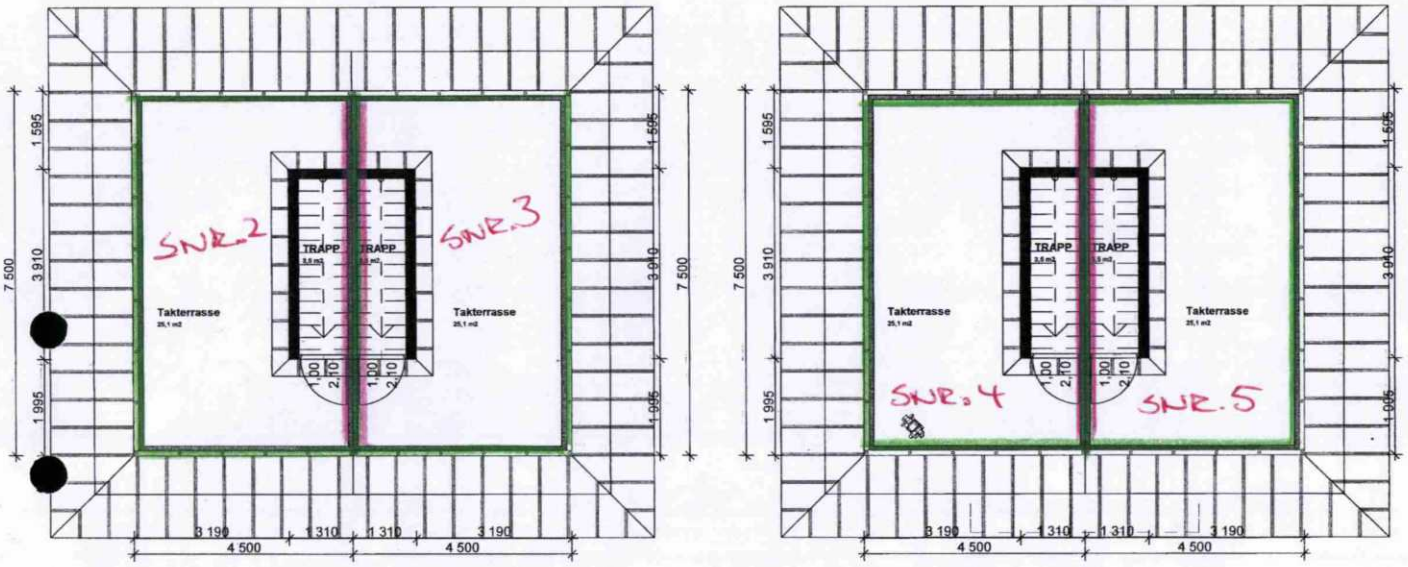

KAPTEIN OPPEGÅRDSV. 43
GNR. 158 BNR. 329, OSLO
PLANER 2. ETG SNR. 1
BAD
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
OSLO BYGNINGSINSPEKTØR
19 MAI 48
158
329
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

07.NOV.2002
MOTTATT

MOTTATT
PLAN-OG BYGNINGSETATE

Side 5 av 8

KAPTEIN OPPEGÅRDSV. 43, OSLO
GNR. 158 BNR. 329, 6
SNR. 2, 3, 4, 5 - PLANER



PLAN 4-ETG. TAKTERRASSE

leil. 43 e leil. 43 d leil. 43 c leil. 43 b



PLAN 3-ETG.

leil. 43 e leil. 43 d leil. 43 c leil. 43 b

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

07.NOV.2002
MOTTATT

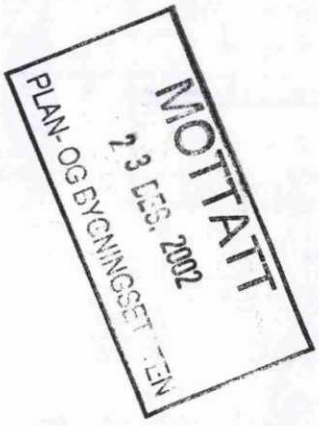
MOTTATT
2002
PLAN- OG BYGNINGSETATT

Side 6 av 8

KAPTEIN OPPEGÅRDSV. 43, OSLO
GNR. 158, BNR. 329
SNR. 2,3,4,5 -PLANER



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


MOTTATT
2 3 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSET

KAPTEIN OPPEGÅRDSV. 43, OSLO
GNR. 158, BNR. 329
SNR. 2, 3, 4, 5 - PLANER

Side 7 av 8



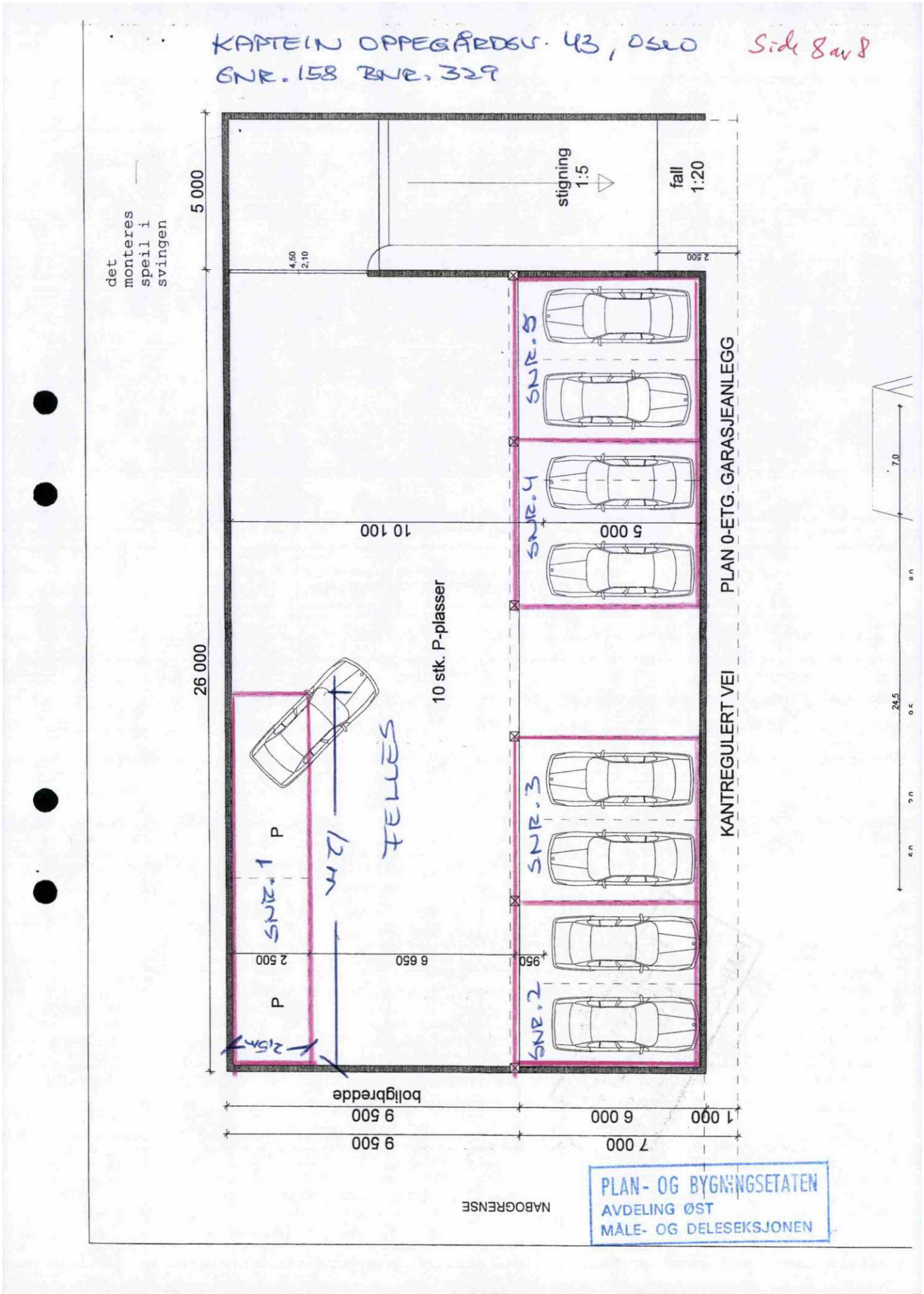
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

07. NOV. 2002
MOTTATT

MOTTATT
23 DES. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETAT

KAPTEIN OPPEGÅRDSV. 43, OSLO
GNR. 158 BNR. 329

Side 8 av 8



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

07.NOV.2002
MOTTATT

MOTTATT
23 [illegible] 2002
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601096540
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
991036121	GYB 111B AS		Postboks 6760 St Olavs plass, 0130 OSLO
030257	TORP ANNE KRISTINE		KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 43 C, 1152 OSLO
986709738	SEFF HOLDING AS		Postboks 6760 St Olav plass, 0130 OSLO
261153	RANUM KNUT MELCHIOR		KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 43 C, 1152 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	158	329

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

07.06.2011
Bente Hansen

Doknr: 444799 Tinglyst: 09.06.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/444799/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-10 13:09
Side 1 av 11

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	158	329		2-5

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
030257 [redacted]	Anne Kristine Torp	1	1/2
261153 [redacted]	Knut Melchior Ranum	1	1/2
991 036 121	GYB 111 B AS	2	1/1
991 036 121	GYB 111 B AS	3	1/1
986 709 738	SEFF Holding AS	4	1/1
986 709 738	SEFF Holding AS	5	1/1

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

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

SUM BRØK (TELLERE) 5 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Eiendommen er seksjonert ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 31. desember 2002 dbnr 85773. Seksjoneringen skjedde på grunnlag av byggetillatelse som senere er bortfalt, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd. Snr 1 er det opprinnelige huset på eiendommen, mens snr 2 - 5 er ubebygd.

Nærværende reseksjonering skjer på grunnlag av revidert byggetillatelse i sak 200409735. Reseksjoneringen består utelukkende av endring av seksjoneringstegningene for snr 2 - 5. Eierbrøker og vedtekter i eierseksjonssameiet beholdes uforandret.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 23.05.11

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 23/4-10		Finn Strøm	ihht firmaattest
Oslo 23/4-10		Rune Stedny	ihht firmaattest
Oslo 6.5.10		Anne Kristine Torp	
Oslo 6.5.10		Knut Melchior Ranum	

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

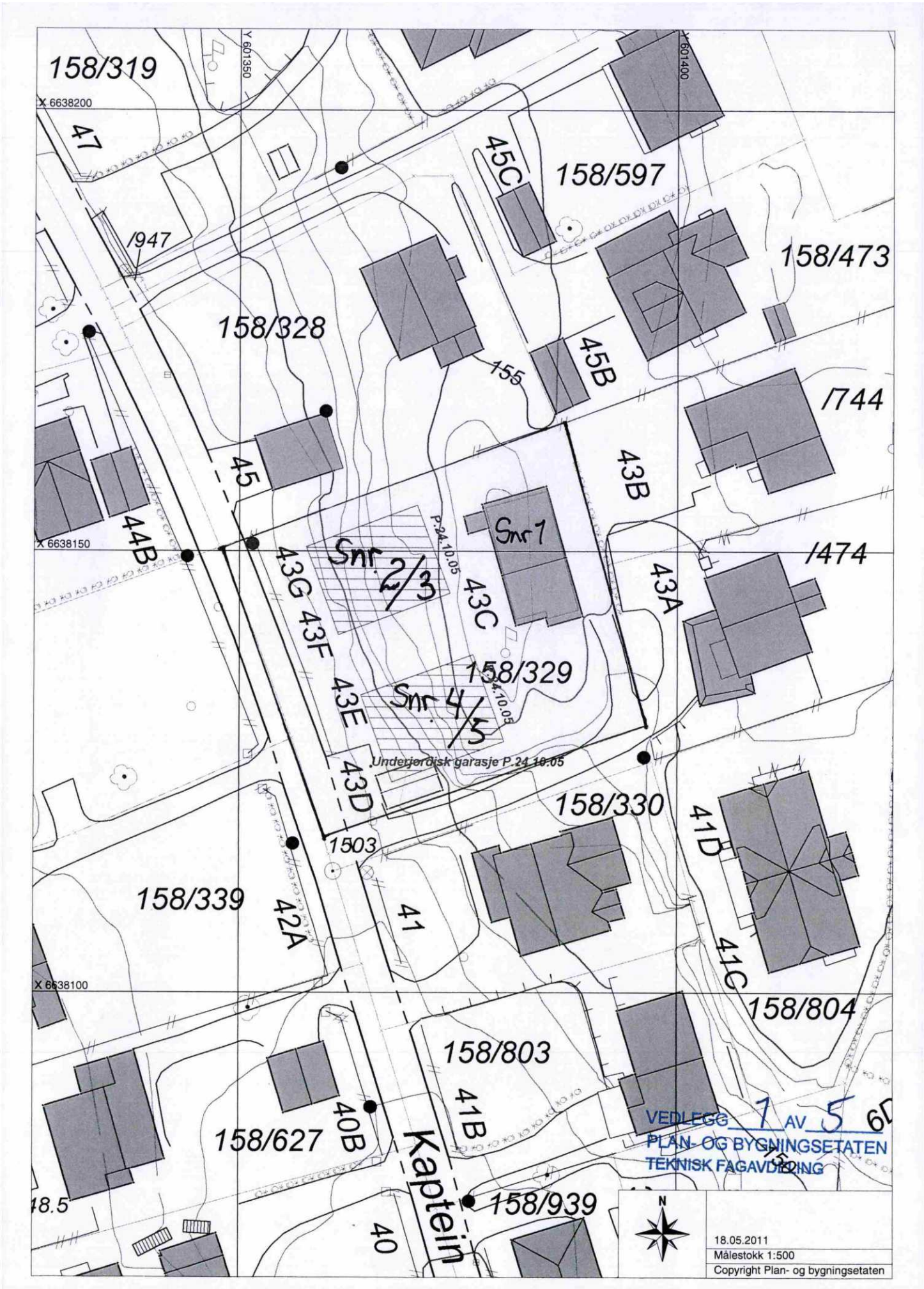
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
158	329		2 - 5	**i Oslo kommune**

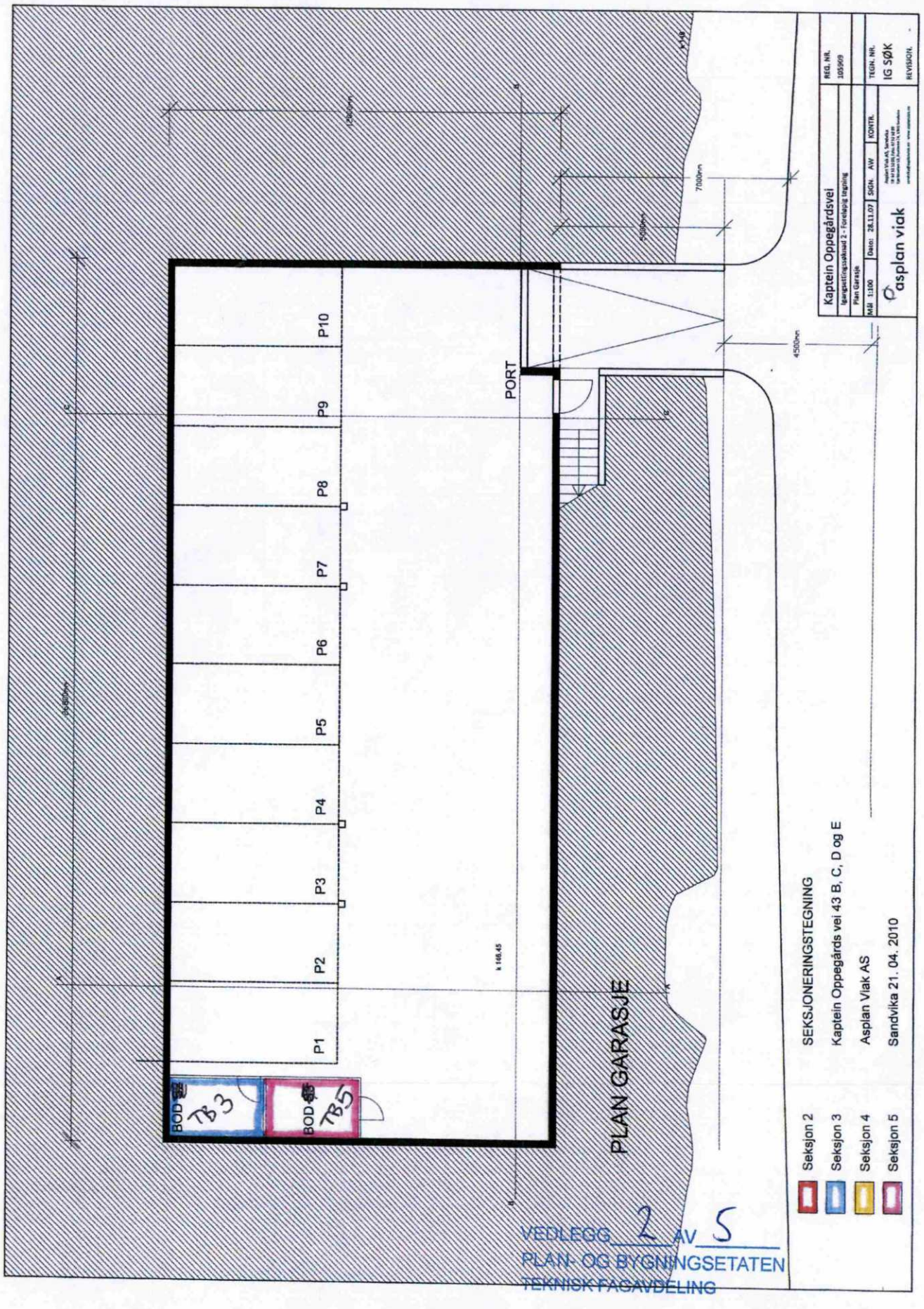
Dato	Underskrift	Stempel
31.05.2011	Audhild Kvitle	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

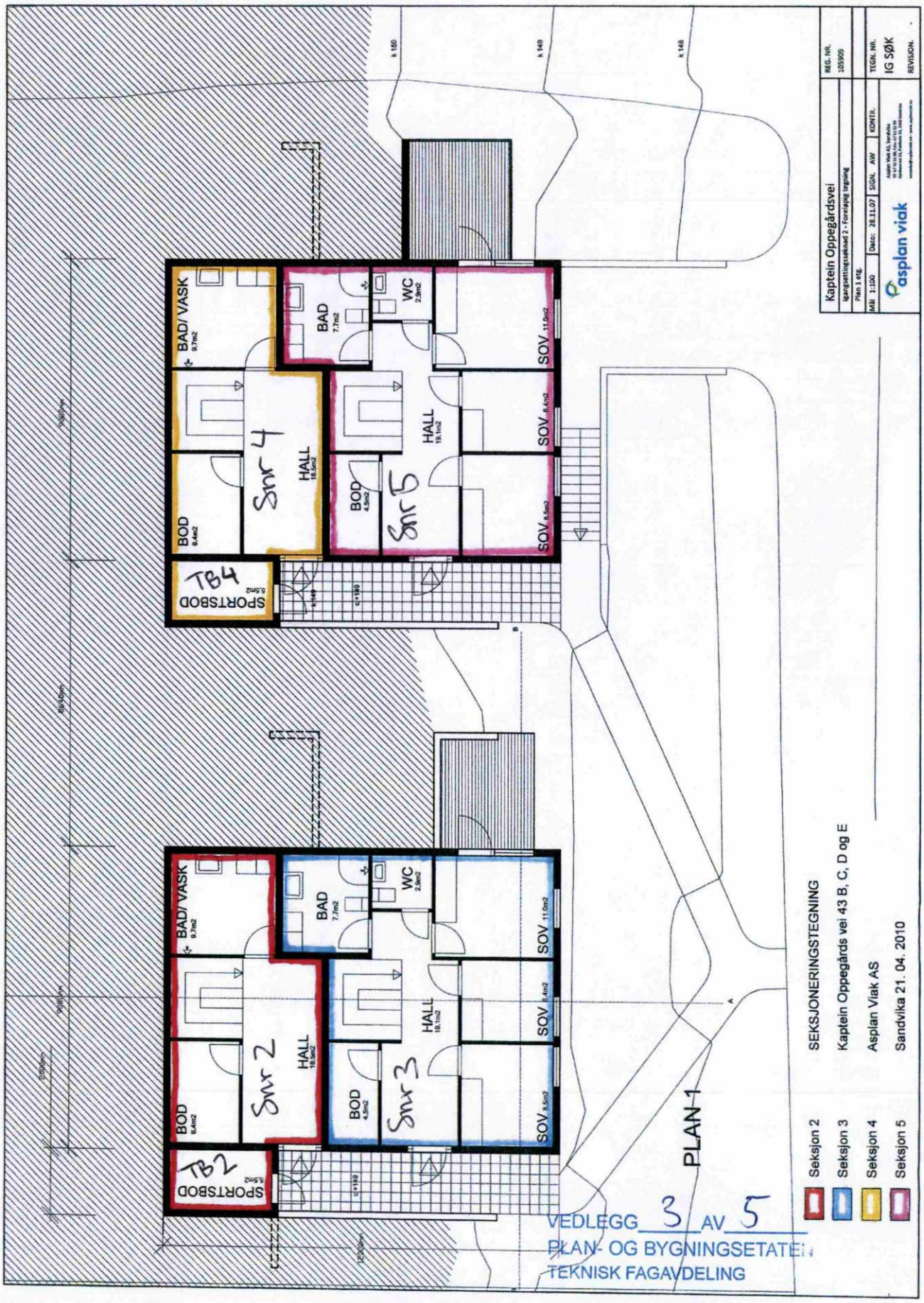
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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


158/319
X 6638200
Y 601350
Y 601400
47
/947
45C
158/597
158/473
158/328
45B
155
/744
45
43B
X 6638150
44B
Snr 1
Snr. 2/3
P.24.10.05
43C
43A
/474
43G
43F
43E
158/329
Snr. 4/5
Underjordisk garasje P.24.10.05
43D
158/330
1503
41D
158/339
42A
41
X 6638100
41C
158/804
158/803
41B
158/627
40B
Kaptein
158/939
40
18.5
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
18.05.2011
Målestokk 1:500
Copyright Plan- og bygningsetaten

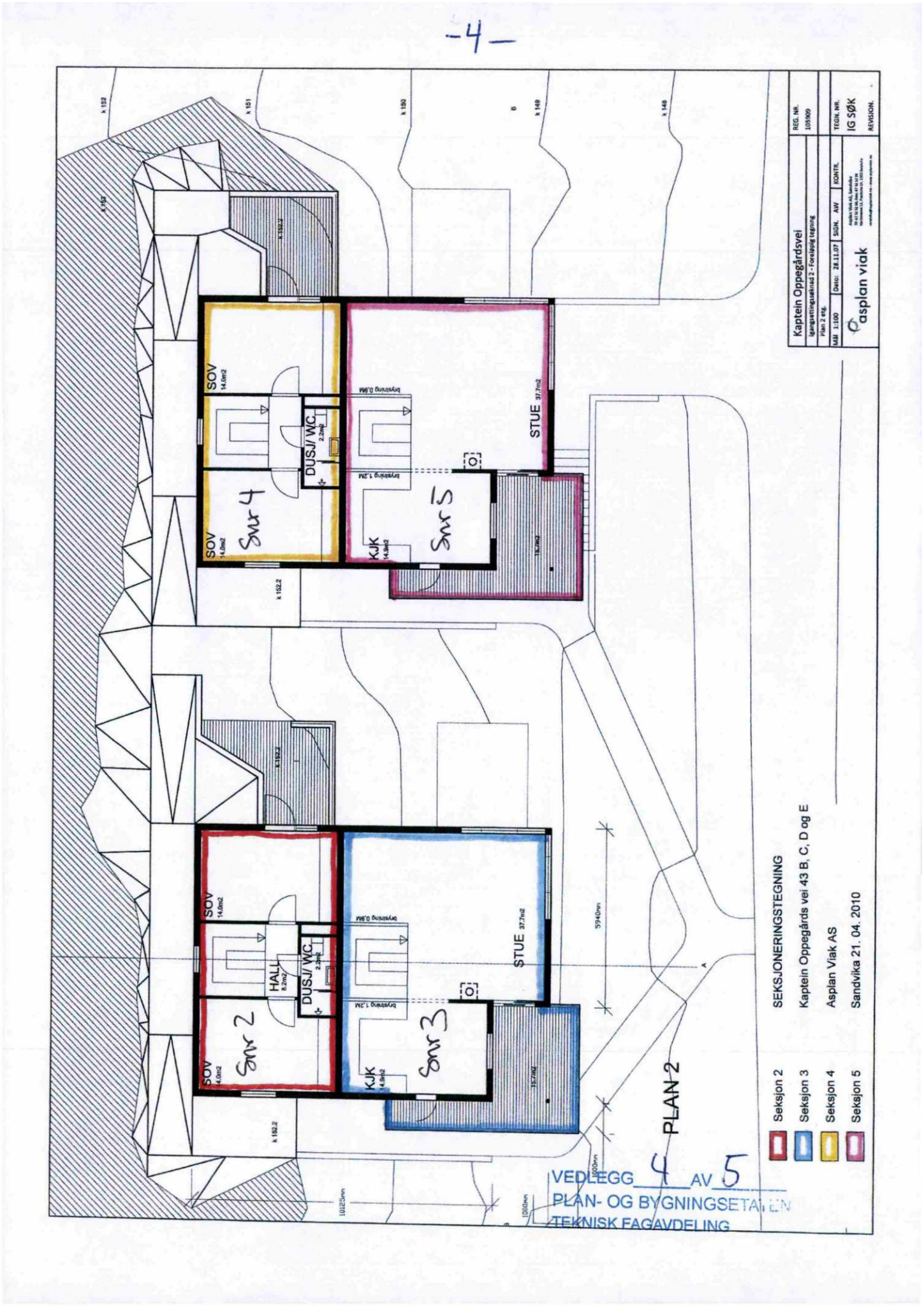
-2-


PORT
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
BOD TB3
BOD TB5
PLAN GARASJE
Kaptein Oppegårdsvei
Plan Garasje
asplan viak
IG SØK
SEKSJONERINGSTEGNING
Kaptein Oppegårds vei 43 B, C, D og E
Asplan Viak AS
Sandvika 21. 04. 2010
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

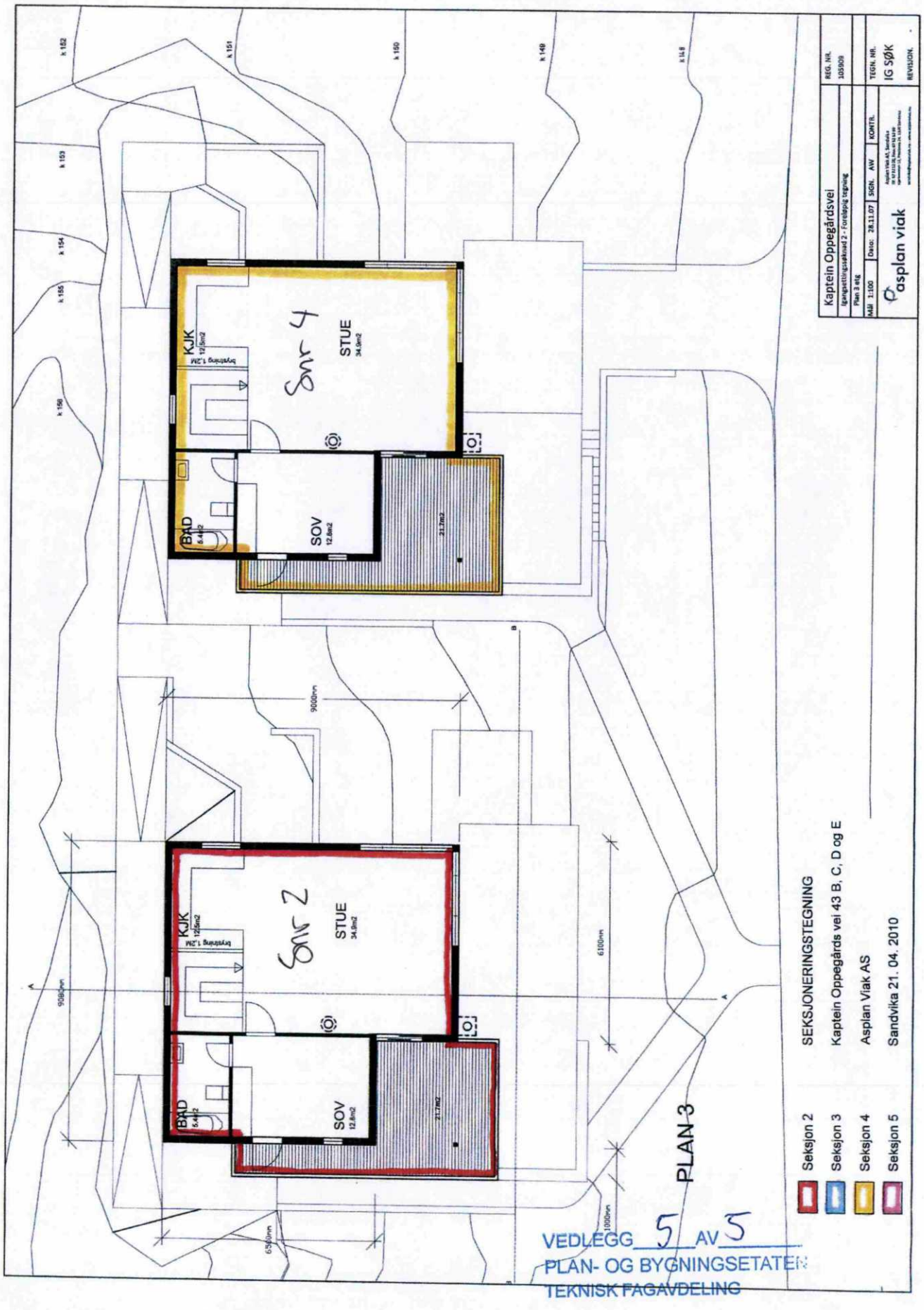
-3-


Kaptein Oppegårdsvei
Igangsettingssøknad 2 - Foreløpig tegning
Plan 1 etg.
asplan viak
IG SØK
SEKSJONERINGSTEGNING
Kaptein Oppegårds vei 43 B, C, D og E
Asplan Viak AS
Sandvika 21. 04. 2010
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
PLAN 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
TB2
TB4
BAD/ VASK
BAD
WC
SOV
HALL
BOD
SPORTSBOD
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

-4-


Kaptein Oppegårdsvei
Igangsettingssøknad 2 - Forelpig tegning
Plan 2 etg.
M/ 1:100
Dato: 28.11.07
SIGN. AW
KONTR.
TEGN. NR.
IG SØK
REVISION.
REG. NR.
105909
asplan viak
SOV
DUSJ/ WC
STUE 37.7m2
KJK
Snr 4
Snr 5
Snr 2
Snr 3
HALL
Brystning 0.9M
Brystning 1.2M
5940mm
1000mm
1012Smm
PLAN 2
SEKSJONERINGSTEGNING
Kaptein Oppegårds vei 43 B, C, D og E
Asplan Viak AS
Sandvika 21. 04. 2010
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

-5-


Kaptein Oppegårdsvei
Igangsettingssøknad 2 - Foreløpig tegning
Plan 3 etg
Målt 1:100
Dato: 28.11.07
SIGN. AW
KONTR.
Asplan Viak
REG. NR. 105909
TEGN. NR.
IG SØK
REVISJON.
SEKSJONERINGSTEGNING
Kaptein Oppegårds vei 43 B, C, D og E
Asplan Viak AS
Sandvika 21. 04. 2010
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
PLAN 3
Snr 4
Snr 2
STUE
KJK
BAD
SOV
9000mm
6100mm
1000mm
6500mm
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

-12-

DnB NOR

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Vår ref.: 91252891 Deres ref: Dato: 25. mars 2011

SAMTYKKE TIL TINGLYSING AV RESEKSJONERING I GNR. 158, BNR. 329, SNR 2-5 I OSLO KOMMUNE

Det gis med dette samtykke til tinglysing av reseksjonering i ovennevnte eiendom.

Vedlagt følger fullmakt på vegne av DnB NOR Eiendom AS.

Med vennlig hilsen
for DnB NOR Meglerservice AS

Morten Vamnes
Eiendomsmegler

Direkte telefon: 23 32 98 13

Vedlegg

PÅ VEGNE AV DnB NOR EIENDOM SAMTYKKER VI I TINGLYSING AV VEDLAGTE DOKUMENTER NEVNT I DETTE BREV

Sted/dato:
Oslo, 25.03.11 DnB NOR Eiendom AS
signatur
0021 OSLO
Org.nr.: 910 968 955
Morten Vamnes
Eiendomsmegler

Handelsbanken
Grev Wedels plass

Advokatfirmaet Thommessen AS
Haakon VII's gate 10
PO Box 1484 Vika
N-0116 Oslo

Attn.: Advokat Harald Thomas Endresen

Vår/Our ref.:	*Deres/Your ref.:*	*Dato/Date:*
Jacobsen	Endresen	30. mars 2011

Samtykke til reseksjonering av gnr. 158, bnr. 329, snr. 2,3,4 og 5 i Oslo kommune.

Viser til mail av 24.03.2011 og bekrefter at Handelsbanken samtykker til reseksjonering av g.nr. 158, bnr. 329, snr. 2,3,4 og 5 i Oslo Kommune.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Morten Jacobsen
Kundeansvarlig Bedriftsmarked

Liss Moe
Depotansvarlig

Postadresse:
Handelsbanken
Postboks 755 Sentrum
NO-0106 Oslo

Besøksadresse:
Grev Wedels plass 5

E-post:
grevwedelsplass@handelsbanken.no
Internett:
www.handelsbanken.no/grevwedelsplass

Telefon: +47 22 82 92 00
Telefaks: +47 22 82 92 45

Swift
HANDNOKK

Norsk avd. av/Norwegian branch of Svenska Handelsbanken AB (Publ) • Org.nr. i Foretaksreg./Reg.no. NO 971 171 324 • Foretaksnr. i Sverige/Reg.no. in Sweden 502007–7862

OKPB

TINGLYST
DAGBOKNR.: 2140
14 JAN 2003
OSLO SKIFTEKONTOR
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 158 bnr 329 Kaptein Oppegaards vei 43 Snr.: 200204184
snr. 1,2,3,4,5

1. Jeg er kjent med at direktøren for plan- og bygningsetaten i hht plan- og bygningslovens § 7, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom har gitt dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Kaptein Oppegaards vei 43 godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsoverdragelsen er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Vestli Boligpartner AS
Stubberudvn. 10, 0668 OSLO
Tlf: 22 90 54 70 Fax: 22 90 54 71
Foretaksreg.: NO 977566886

Oslo, den 16/7 2002

Fødselsnr. 9 7 7 5 6 6 8 5 6

HERMAN VESTLI Utlg. fullmakt

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20_____

_____ Fødselsnr. _____

Doknr: 2140 Tinglyst: 14.01.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Skatteetaten

Dato
10.02.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 158 Bnr 329 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Kaptein Oppegaards vei 43D, 1152 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 356 634
Som sekundærbolig:	kr 9 426 535

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/329 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kaptein Oppegaards vei 43D 1152 OSLO
Fakturamottaker:	Kaptein Oppegaardsvei 43 C-G Sameiet v/ Trond Søvik, Kaptein Oppegaards vei 43 G 1152 OSLO
Eiernavn:	Kaptein Oppegaardsvei 43 C-G Sameiet

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 10.02.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/329/0/5 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kaptein Oppegaards vei 43D 1152 OSLO
Fakturamottaker:	Gulliksen Martin Kaptein Oppegaards Vei 43d 1152 OSLO
Eiernavn:	Gulliksen Martin

Kommunale avgifter	NOK 17 153,53
Eiendomsskatt	NOK 3 965,00
Totalt	NOK 21 118,53

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	10 942,04
Renovasjonsgebyr	6 211,49
Eiendomsskatt	3 965,00
Totale avgifter	**21 118,53**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Årsmøte 2023

996 974 537 - EIERSEKSJONSSAMEIET KAPTEIN OPPEGAARDSVEI 43

Tid/sted; Hos Vibecke og Anders, KOV 43G, onsdag 15. Februar 18:00-20:00

Deltakere: Katrine Karlsen, Martin Gulliksen, Erlend Lindberg, Wenche Rosenberg og Jo Børge Grasmo, Knut M. Ranum, Vibecke S. Hoel, Anders Leinann Johansen

Ikke tilstede: Mette Nesse,

1. Konstituering

   Innkallingen og fremmøtte representanter ble godkjent.

2. Info siden årsmøte
   Informasjon rundt garasje, økonomi, Telia, strøm avtale, tak.

3. Endringer styret
   Hver eierseksjon skal ha et medlem i styret samt personlig varemedlem i husstanden. Med anledning av eierskiftene skal nye styremedlemmer tre inn i styret. Styremedlem går inn i forbindelse med overtagelse av eiendommene i forbindelse med overtagelse av eierseksjon.

   Det har blitt valgt inn 2 nye styremedlemmer på årsmøte 21.02.2023. Det er følgende personer som vil tiltre styret.

   Jo børge Gramso - Kaptein Oppegaards vei 43F

   Martin Gulliksen - Kaptein Oppegaards vei 43D.

Oslo, 21.02.23

Anders Leinann Johansen _____

Anders Leinann Johansen Erlend Lindberg

Oppsummering fra årsmøte 15. Februar 2023

Garasje.

- Det er installert 5 nye lamper i garasjen.
- Det er kondens / fuktighet ved luftingen ved inngangsdøren til garasjen. Dette har vi ikke sett før, men følger med på dette fremover. Martin forklarte at det er litt fuktighet på veggen i boden i garasjen. Det hjalp å sette opp viften i garasjen til nivå 5.
- Garasjeporten trenger smøring. Bråker mer enn vanlig. Dette har jeg kjøpt og porten ble smørt fredag som var.
- Det vil bli satt opp tidspunkt for dugnad i garasje og uteområder nærmere sommer.
- Kjøpe knagger til å henge opp redskaper i garasjen. Anders kan se på dette
- Nye måker og snøskuffe skal kjøpes inn til Sameiet. Martin ser på dette
- Knut spurte om vi synes det er dyrt med strømmen i bakken til garasjen. Sammenlignet faktura med strippene ned bakken hos dem. Da den dekker hele området og er svært effektiv ser vi ikke noe problem med det.

Økonomi

Erlend hadde før møtet sendt regnskap, felleskostnader garasjeanlegg og årsoppgave Bank 2.
Det var ingen videre spørsmål om poster eller annet.

Tak på hus

- Det har blitt utbedret tak på KOV 43D. Martin har sendt over hva som har blitt gjort på taket. Kondens i pipe og det var en flenge rundt pipen. Duken har også løsnet litt rundt hjørnet. Når faktura er mottatt blir den sendt til styret for betaling.

Alle i sameiet er enige om at utbedring av takene er en del av felles kostnader. Viktig å påpeke at dette gjelder alle utbedringer på tak både nå og i fremtiden.
Utbedring allerede gjort i KOV 43 D/E og det skal utføres arbeid i KOV 43F. Foreløpig ikke vært behov for utbedring på siste tak over 43G. Martin har sendt informasjon om hva som er gjort på taket i 43D til alle sameiet. Jo Børge følger opp eget tak og holder KOV 43G informert om når det skal gjøres utbedring. Alle i sameiet vil bli informert rundt status og kostnader på dette tak.

- Ble brukt mange takstein så det er behov for flere. Martin skulle se på dette.

Postkasser

Vi pusser opp og maler stativet som allerede er der. Nye postkasser kjøpes inn til alle 4 i sameiet (Vibecke). Vi må finne en beskyttelse på siden så ikke renovering kjører borti dem hele tiden.

Endring i styret, sameiet KOV 43

Det har blitt valgt inn to stykker til styret.
Jo Børge Gramso – KOV 43F
Martin Gulliksen – KOV 43D

Husleie økning.

Det har blitt enstemmig vedtatt fra de fremmøte i Sameiet KOV 43 at husleien økes fra dagens 2 000 kr til 2 200 kr. Første dato for endring av dette blir **01.03.23.** Dette begrunnes i økte kostnader for Sameiet.

Regnskap 2024
Eierseksjonssameiet Kaptein Oppegaardsvei 43

Driftsinntekter	Felleskostnader	103400,00
	Felleskostnader 2023 KOV 43 C	4154,56
Totalt driftsinntekter		107554,56
Driftskostnader	Forsikring If	-38557,00
	Telia	-36013,16
	Strøm garasje	-14662,93
Totalt driftskostnader		-89233,09
Andre driftskostnader	Vedlikehold uteområder	-888,50
	Utbedring plen	-1339,00
	Rep. lekkasje rør til utekran	-4153,00
	Utbedret tak 43 F	-5400,00
Totalt andre kostnader		-11780,50
Totalt kostnader		-101013,59
Finansinntekter	Rente	7,03
Finanskostnader	Omkostninger	-121,50
Resultat		6426,50
Bank 31.12.2024	Bedriftskonto Dnb	68787,03

EIERSEKSJONSSAMEIET KAPTEIN
OPPEGAARDSVEI 43
v/ Erlend Lindberg
Kaptein Oppegaards vei 43E
1152 OSLO

Utstedt: 25. august 2022
Avtalenummer: SP3072975.3.1
Avtaleperiode: 11.10.2022 - 10.10.2023

Hei!

Vedlagt finner du den nye avtalen for kommende forsikringsperiode.

På de neste sidene finner du:

- FORSIKRINGSOVERSIKT
  Gir deg en enkel oversikt over forsikringene du har hos oss.
- FORSIKRINGSDETALJER
  Her finner du forsikringssummer, egenandeler og hva hver enkelt forsikring dekker.
- SIKKERHETSFORSKRIFTER
  Beskriver hvilket ansvar du har for å unngå skader.
- VILKÅR
  Inneholder alle detaljer om hva forsikringen dekker, og hva vi hjelper deg med om du skulle være uheldig å få en skade.

Det er viktig at du leser nøye gjennom og gir oss beskjed dersom det har skjedd endringer i virksomheten som kan ha betydning for forsikringene. Ta gjerne kontakt hvis du er usikker på noe.

Vennlig hilsen
If

Kundesenter Bedrift

Telefon: +47 62 51 65 31
Adresse: Magasinet - Østre Torg , 2317 HAMAR

SOM KUNDE FÅR DU TILGANG TIL FORSIKRINGENE DINE ONLINE - HER KAN DU

- se dine forsikringer og tilbud
- gjøre endringer
- melde skader
- få oversikt over fakturaer og betalinger
- få alle dokumenter elektronisk

Logg inn på
if.no

SE VILKÅRENE SOM GJELDER FOR DEG

1. Gå inn på if.no/vilkar
2. Skriv inn koden 3072975.EHQX6B

If
Postadresse: Postboks 240, 1326 Lysaker
Besøksadresse: Drammensveien 264, 0283 Oslo
Telefon: 21 49 24 00
www.if.no/kontakt
If Skadeforsikring NUF, Foretaksregisteret Org.nr: 981 290 666
If Skadeforsikring AB (publ), Org.nr: 516401-8102
Hovedkontor: 106 80 Stockholm



Nyttig
informasjon

DINE KUNDEFORDELER I IF

ALLTID TILGJENGELIG
Trenger du hjelp, kan du ringe oss døgnet rundt, alle dager i uken.

DERSOM DET SKJER EN SKADE
Så fort vi får en skademelding overtar vi ansvaret for skaden og kontakter de rette spesialister.

HURTIG SKADEBEHANDLING
Vi løser mer enn halvparten av alle skader innen 24 timer.

GI OSS BESKJED VED ENDRINGER
Vedlagte forsikringsavtale viser hvilke forsikringer du har hos oss og hva de dekker.

Det er viktig at du sjekker at alt ser riktig ut og gir beskjed om det er noe som mangler eller må endres.

OM UHELLET SKULLE VÆRE UTE
Vi har lang erfaring med å hjelpe kundene våre med alle slags skader, og vet at det er viktig for deg å få rask og god hjelp om uhellet skulle være ute.

Du kan ringe oss døgnet rundt på telefon 21 49 24 00 eller melde skade på if.no.

Forsikringsoversikt

EIERSEKSJONSSAMEIET KAPTEIN OPPEGAARDSVEI 43

Organisasjonsnummer 996974537

Avtaleperiode:
11.10.2022 - 10.10.2023

DINE FORSIKRINGER	PRIS FOR AVTALEPERIODEN
Eiendomsforsikring	NOK 33 020
Oslo, 15/329, Kaptein Oppegaards vei 43 D-E-F-G	
D-E	14 964
F-G	14 964
Garasjeanlegg	3 092
Ansvarsforsikring	NOK 2 274
Borettslag og sameier	
Advokatforsikring	793
Kriminalitetsforsikring	118
Styreansvar for borettslag/boligselskap	1 063
Miljøforsikring	300
TOTALT	NOK 35 294
Herav naturskade:	1 285

RIKTIGE FORSIKRINGSOPPLYSNINGER
Dette forsikringsbeviset viser hva forsikringsavtalen din inneholder. Les nøye gjennom forsikringsbeviset og kontroller at opplysningene er korrekte. Det er viktig at du gir oss beskjed dersom det skjer endringer som kan ha betydning for forsikringene.

Du kan få informasjon om forsikringene i form av standardiserte dokumenter (IPID) her: if.no/ipid

Endringer i forsikringen
Nedenfor finner du nyttig informasjon og endringer som kan gjelde for forsikringene dine.

Environmental, Social and Governance (ESG) krav
I If tar vi et stort ansvar for å etterleve kravene som stilles i UN Global Compact og på den måten ivareta vårt samfunnsansvar. Vi legger til grunn at dette også gjelder våre samarbeidspartnere og kunder. Dette kan føre til at vi ikke ønsker å inngå eller fornye en forsikringsavtale for bedrifter som ikke oppfyller disse kravene.

Vilkårsendringer
Generelle vilkår (GEN2-8)

Vi har gjort endringer i vilkåret slik at rekkefølgen på punktene og oppsettet er noe annerledes enn tidligere.
Innholdet er fortsatt det samme, men med noen omformuleringer. Vi har også lagt til to punkter som omhandler «mangelfull/feilaktig utført reparasjon» og «ikke deklarerte gjenstander».

Begrensninger/presiseringer
- Det er nå vilkårsfestet i generelle vilkår at If ikke svarer for mangelfull/feilaktig reparasjon, eller følgeskader etter slik reparasjon, med mindre de nye skadene er dekningsmessige i henhold til forsikringens vilkår. Dette er en begrensning som allerede følger av flere produktvilkår, slik at det for mange kunder ikke er en ny begrensning.

- Forsikringen omfatter ikke erstatning for gjenstander som er kjøpt eller mottatt som gave, utenfor Norge, og som ikke er deklarert ved innførsel i henhold til gjeldende regelverk. Dette er en begrensning som allerede følger av mange produktvilkår, slik at det for de fleste kunder ikke er en ny begrensning.

Eiendom
If Bygningssjekk
For boligbygninger med Superforsikring har forsikringstaker nå anledning til å bestille en kostnadsfri Bygningssjekk som utføres av If sin samarbeidspartner Anticimex. Bygningssjekken kan gjentas hvert 5. år. Du får mer informasjon ved å kontakte din forsikringsrådgiver.

Forhøyet egenandel for vannskader tilknyttet boligbygning
Vi har innført en høyere egenandel for enkelte typer vannskader i eldre boligbygninger og installasjoner.
For disse skadetypene økes egenandelen med 5 000 kr utover avtalt egenandel:
- Følgeskade ved lekkasje fra vanntilkoblede maskiner og varmtvannsbereder eldre enn 20 år.

For disse skadetypene økes egenandelen med 10 000 kr utover avtalt egenandel:
- Følgeskade fra utett våtrom eldre enn 30 år.
- Skade ved brudd på innvendig rør eldre enn 50 år.

Ved Super-dekning økes også egenandelen med 10 000 kr utover avtalt egenandel ved:
- Vanninntrenging via tak og takgjennomføringer eldre enn 30 år.

Bærekraft knyttet til estetisk forringelse
Som et ledd i vårt bærekraftarbeid ønsker ikke If å dekke tap knyttet til estetisk forringelse, hvor nye bygningsdeler ved reparasjon ikke er estetisk kompatible med eldre uskadede bygningsdeler. Eksempel på tap som ikke dekkes er skifte av gjennomgående parkett/bygningsmateriale i andre rom enn der hvor skaden har oppstått.

Påbud fra offentlig myndighet
Vi har gjort noen endringer i teksten knyttet til påbud. Det presiseres at merutgiftene som skyldes endrede tekniske krav til bygningen skal være gitt i henhold til lov eller forskrift. Samt at vi unntar utgifter som gjelder bygning, utstyr og tomt og som knytter seg til påbud gitt med hjemmel i kulturminneloven/tilsvarende regelverk på forsikringsstedet.
Utover dette er innholdet i det vesentlige det samme.

Forhøyet egenandel ved manglende sikringstiltak i utleieboliger
Det gjøres fradrag i erstatningen på 50 000 kr (utover avtalt egenandel) dersom:
- det oppstår brann, eller tilløp til brann, på/i komfyr og det ikke er FG-godkjent komfyrvakt installert
- det oppstår brann og FG-godkjent automatisk brannalarmanlegg med ekstern varsling ikke er installert
- vanntilkoblet utstyr fører til vannskade og det ikke er installert FG-godkjent lekkasjestopper.

Rettshjelp
Vi har endret unntaket for immaterielle rettigheter. Forsikringen omfatter ikke tvister om følgende immaterielle rettigheter:
- registrerte patenter, jf. Patentloven,
- beskyttede (registrerte og innarbeidete) varemerker, jf. Varemerkeloven,
- registrerte design, jf. Designloven,
- beskyttede åndsverk mv., jf. Åndsverkloven, eller
- lignende lovverk som regulerer enerettslovgivning.

Styre- og ledelsesansvarsforsikring

Det er tatt inn et nytt unntak i vilkårene som unntar ansvar for kontraktsforpliktelser.

Pandemi eller epidemi

Det er nå tatt inn et unntak for tap forårsaket av en pandemi eller epidemi, når en pandemi eller epidemi har blitt offisielt erklært av Verdens helseorganisasjon eller et tilsvarende autorisert nasjonalt eller internasjonalt organ, som følge av

- et faktisk eller påstått virus eller en frykt eller fare for virus, herunder, men ikke begrenset til sykdommer som oppstår som følge av en hvilket som helst virustype, også ukjente virus eller mutasjoner eller variasjoner av virus, og/eller
- ethvert tiltak som er truffet, eller enhver unnlatelse av å treffe tiltak, for å kontrollere, forhindre, undertrykke spredningen av, eller på annen måte respondere på et slikt faktisk eller påstått virus eller en slik frykt eller fare for virus.

Prisendringer

Fordi vi ser en utvikling med stadig flere skader, må vi dessverre øke prisen på forsikringer for enkelte kunder.

Oslo, 15/329, Kaptein Oppegaards vei 43 D-E-F-G

D-E
Oslo, 15/329, Kaptein Oppegaards vei 43 D-E-F-G

Pris per år NOK 14 964

Type boligbygning: Enebolig, tomannsbolig
Utleie: Nei
Restaurant i bygningen: Nei

Tyverisikring: Ytterdører skal være låst
Byggeår: 2011
Bruttoareal (BTA): 289

Super 14 964

Hva er dekket:

- Brannskade
- Naturskade etter lov om naturskadeforsikring
- Annen naturskade
- Vannskade
- Vanninntrenging via tak
- Tyveri og skadeverk
- Lyn- og elskade
- Glass- og skiltskade
- Annen plutselig skade
- If Bygningssjekk
- Anticimex skadedyrforsikring
- Ansvar som eier/bruker av bygning
- Yrkesskade - kortvarig og tilfeldig arbeid
- Fører- og passasjerulykke for kjøretøy uten skilt
- Bilansvar tingskade
- Bilansvar personskade

Erstatningsgrunnlag: Fullverdi
Forsikringssum: 8 723 541 kr
Felleskostnader for boligselskap: Inntil 36 måneder
Egenandel: 10 000 kr

Maksimal erstatning per vanninntrengingsskade via tak: 200 000 kr
Maksimal erstatning per forsikringsår ved slike vanninntrengingsskader: 600 000 kr

F-G
Oslo, 15/329, Kaptein Oppegaards vei 43 D-E-F-G

Pris per år NOK 14 964

Type boligbygning: Enebolig, tomannsbolig
Utleie: Nei
Restaurant i bygningen: Nei

Tyverisikring: Ytterdører skal være låst
Byggeår: 2011
Bruttoareal (BTA): 289

Super 14 964

Hva er dekket:

- Brannskade
- Naturskade etter lov om naturskadeforsikring
- Annen naturskade
- Vannskade
- Vanninntrenging via tak
- Tyveri og skadeverk
- Lyn- og elskade
- Glass- og skiltskade
- Annen plutselig skade
- If Bygningssjekk
- Anticimex skadedyrforsikring
- Ansvar som eier/bruker av bygning
- Yrkesskade - kortvarig og tilfeldig arbeid
- Fører- og passasjerulykke for kjøretøy uten skilt
- Bilansvar tingskade
- Bilansvar personskade

Erstatningsgrunnlag: Fullverdi
Forsikringssum: 8 723 541 kr
Felleskostnader for boligselskap: Inntil 36 måneder
Egenandel: 10 000 kr

Maksimal erstatning per vanninntrengingsskade via tak: 200 000 kr
Maksimal erstatning per forsikringsår ved slike vanninntrengingsskader: 600 000 kr

Garasjeanlegg
Oslo, 15/329, Kaptein Oppegaards vei 43 D-E-F-G

Pris per år NOK 3 092

Type boligbygning: Garasje
Utleie: Nei
Tyverisikring: Ytterdører skal være låst

Byggeår: 2011
Bruttoareal (BTA): 300

Eiendomsforsikring (forts.)

Super	3 092

Hva er dekket:

- Brannskade
- Naturskade etter lov om naturskadeforsikring
- Annen naturskade
- Vannskade
- Tyveri og skadeverk
- Lyn- og elskade
- Glass- og skiltskade
- Annen plutselig skade
- If Bygningssjekk
- Anticimex skadedyrforsikring
- Ansvar som eier/bruker av bygning
- Yrkesskade - kortvarig og tilfeldig arbeid
- Fører- og passasjerulykke for kjøretøy uten skilt
- Bilansvar tingskade
- Bilansvar personskade

Erstatningsgrunnlag: Fullverdi
Forsikringssum: 2 328 576 kr

Felleskostnader for boligselskap: Inntil 36 måneder
Egenandel: 10 000 kr

Forhøyde egenandeler - eiendom og avbrudd (Se vilkårenes kapittel 7)

Manglende sikringstiltak i utleieboliger
Det gjøres fradrag i erstatningen på 50 000 kr (utover avtalt egenandel) dersom:

- det oppstår brann, eller tilløp til brann, på/i komfyr og det ikke er FG-godkjent komfyrvakt installert
- det oppstår brann og FG-godkjent automatisk brannalarmanlegg med ekstern varsling ikke er installert
- vanntilkoblet utstyr fører til vannskade og det ikke er installert FG-godkjent lekkasjestopper.

Rørbrudd, frost og utstrømning
Egenandelen øker med 10 000 kr ved skade som skyldes frost.
Svikt i bærende bygningskonstruksjoner
Ved svikt i bærende bygningskonstruksjoner er egenandelen forhøyd, avhengig av bygningstype.

Vannskader tilknyttet eldre boligbygninger
Egenandelen øker med 5 000 kr ved skade og følgeskade ved lekkasje fra vanntilkoblende maskiner og varmtvannsbeholdere eldre enn 20 år.

Egenandelen øker med 10 000 kr ved skade

- fra utett våtrom eldre enn 30 år.
- på innvendig rør eldre enn 50 år.

Ved Super-dekning økes også egenandelen med 10 000 kr ved

- vanninntrenging via tak og takgjennomføringer eldre enn 30 år.

Ansvarsforsikring

Borettslag og sameier	Pris per år NOK 2 274

Antall leiligheter: 4 stk.

Advokatforsikring	793

Juridisk rådgivning
Antall konsulenttimer : 15 stk.
Egenandel: 0 kr
Hvor forsikringen gjelder: Norge

Tvist og idømte sakskostnader
Forsikringssum per skade: 1 000 000 kr
Samlet forsikringssum per år: 1 000 000 kr
Minimum egenandel per skade: 10 000 kr
Pluss prosentandel av skaden: 20 %
Hvor forsikringen gjelder: Norden

Kriminalitetsforsikring	118

Forsikringssum per skade: 100 000 kr
Egenandel per skade: 10 000 kr
Hvor forsikringen gjelder: Norden

Styreansvar for borettslag/boligselskap	1 063

Forsikringssum : 10 000 000 kr
Samlet forsikringssum per år: Samme som forsikringssummen
Egenandel per skade: 0 kr
Hvor forsikringen gjelder: Hele verden
Utvidet meldetid ved opphør av virksomhet: Ingen utvidelse

Miljøforsikring	300

Forsikringssum per skade: 2 000 000 kr
Samlet forsikringssum per år: Fem ganger forsikringssummen
Egenandel per skade: 10 000 kr
Hvor forsikringen gjelder: Norden

Viktig informasjon om du skulle få en skade

Hvordan melde skade

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så snart som mulig. Du kan melde skaden på if.no, eller ringe oss på 21 49 24 00.

Skader kan meldes 24 timer i døgnet - året rundt. Vi har lang erfaring i skadebehandling, og vil hjelpe deg med råd og veiledning når det gjelder økonomiske og praktiske forhold.

Det er slik vi mener skadeoppgjør skal være.

Meld skade på if.no eller telefon
Besøk www.if.no eller ring oss på telefon 21 49 24 00.

Innsendelse av skademelding per post
If Skadeforsikring
Postboks 240
1326 Lysaker

Frist for å melde inntruffet skade

Skade skal meldes til If og/eller Europeiske Reiseforsikring omgående, jf Forsikringsavtaleloven (FAL) § 4-10 eller § 13-11. Retten til utbetaling faller bort dersom kravet ikke er meldt til selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kjennskap til de forhold som begrunner det, jf FAL § 8-5 eller § 18-5.

Kundeombudet, intern klageordning i If

Hvis du er uenig i Ifs avgjørelse i en sak som vedrører din skadesak, kan du kontakte vårt Kundeombud for å få den vurdert på nytt. Dersom det er forhold ved forsikringsformidlingen (agenten) du er misfornøyd med, kan du klage til Kundeombudet. Kundeombudet ser på saken med nye og upartiske øyne.

Retten til å kreve nemndbehandling

Du kan også rette klager som omhandler forsikringsavtalen til:
Finansklagenemda
Postadresse: Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo
Besøksadresse: Drammensveien 145, 0277 Oslo

Informasjon om If

If er under tilsyn av Finansinspektionen i Sverige, (Finansinspektionen, Box 7821, 103 97 Stockholm, 08-408 980 00, finansinspektionen@fi.se). If er under tilsyn av det norske Forbrukertilsynet hva gjelder markedsføring og reklame som utføres i Norge.

Ifs ansatte som selger forsikring mottar fast månedslønn, uavhengig av hvor mange forsikringer som selges. Variabel lønn kan oppnås for en liten del av lønnen, men fastsettes ikke på bakgrunn av kvantitative kriterier.

Forsikringsselskapenes sentrale skaderegister (FOSS)

Når en skade registreres får If automatisk en oversikt over vedkommende kundes skadehistorikk i alle forsikringsselskap som er medlem av Finans Norge (FNO). FNO er behandlingsansvarlig for registeret. Registreringen inneholder fødselsnummer, saksnummer, forsikrings- og skadetyper foruten koder for selskap og skadebehandler. Selskapene får ikke tilgang til lagret informasjon annet enn ved registrering av en skade. Registeret er ikke tilgjengelig for andre, og registrerte skader slettes etter 10 år. Forsikringstakeren har rett til innsyn i registeret etter personopplysningslovens § 18 og til å kreve retting av opplysningene etter § 27.

Forsikringsbevis - Sikkerhetsforskrifter

Sikkerhetsforskrifter - ansvar for å redusere risikoen for skader

Det er knyttet sikkerhetsforskrifter og bestemmelser om risikoendring til dine forsikringer, og kravene knyttet til alle forsikringene virksomheten din har tegnet fremkommer nedenfor.

Hensikten med sikkerhetsforskriftene er å redusere omfanget av en skade, eller avverge at en skade skjer. Hvis sikkerhetsforskriftene ikke blir overholdt, kan det føre til at forsikringsutbetalingen reduseres eller faller helt bort.

Tekstene som står her i forsikringsbeviset er en forkortet utgave av sikkerhetsforskriftene som står i forsikringsvilkårene, og det henvises derfor til vilkårenes kapittel 8 for fullstendig tekst.

Viser sikkerhetsforskriftene til forskrifter gitt av andre, kan disse skaffes på forespørsel.

Identifikasjon

Bestemmelser om at sikredes rett til erstatning helt eller delvis bortfaller som følge av sikredes handlinger eller unnlatelser får tilsvarende anvendelse ved handlinger eller unnlatelser fra personer som er nevnt i FAL § 4-11, annet ledd.

For næringsforsikring gjelder i tillegg følgende

De handlinger eller unnlatelser som medfører bortfall eller reduksjon av sikredes rett til erstatning medfører tilsvarende bortfall eller reduksjon dersom de er begått av personer som utfører arbeid av ledende art eller av andre som har selvstendig stilling innen virksomheten. Med personer som har særlig selvstendig stilling menes også personer som utfører arbeidsoppdrag uten overoppsyn fra andre, eller som utfører arbeidsoppdrag de selv er ansvarlige for. Sikrede identifiseres tilsvarende med sine kontraktsmedhjelperes handlinger eller unnlatelser.

If Sikkerhetssenter

If er det eneste forsikringsselskap i Nord-Europa som tilbyr kurs i skadeforebygging på eget sikkerhetssenter.
Instruktørene våre har lang erfaring, og kombinerer praktiske øvelser og teori slik at du lærer å unngå skader i boligen og på arbeidsplassen din.

Sikkerhetsforskrifter - ansvar

Kriminalitetsforsikring

Regnskapsførsel og internkontroll

Virksomheten skal ha retningslinjer for regnskapsførsel som sikrer god regnskapsskikk og rutiner for en forsvarlig internkontroll.

Tilgangskontroll og autorisasjon

Virksomheten skal ha retningslinjer som krever at ansatte til enhver tid har aktivert skjermsparer med passord på egen pc, samt som pålegger de ansatte å låse maskinen hver gang de forlater den.

Miljøforsikring

Nedgravde tanker/Overgrunns oppbevaringstanker

Ved oppbevaring av brannfarlig væske m.m skal tankene kontrolleres jevnlig. Overgrunnstanker skal sikres med forsvarlig oppsamlingskum.

Oppdrag for oppdrettsnæringen

Ved oppdrag for oppdrettsnæringen skal følgende kontrakter benyttes NL 01, NLM 02 og NR 84/NU 84.

Utredningsplikt

I forbindelse med utbygging skal sikrede foreta en konsekvensutredning.

Tilsyn, drift og vedlikehold

Sikrede skal påse at offentlige forskrifter og leverandørens eller andres forskrifter for bruk og vedlikehold av gjenstander overholdes.

Sikkerhetsforskrifter - eiendom

Generelt

Offentlige lover og forskrifter

Bestemmelser gitt i lover og forskrifter gitt i medhold av lov, skal til enhver tid overholdes. Eksempelvis

- plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter,
- lov om brannvern med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av offentlig brannmyndighet,
- lov om tilsyn med elektriske anlegg med tilhørende forskrifter, samt pålegg gitt av stedlig elektrisitetstilsyn.

Sikring av dataregistre og programmer

Krav om sikkerhetskopiering av data og krav om oppbevaring av sikkerhetskopiene på sikkert sted. Krav til antivirusprogram, brannmurer og adgangskontroll.

Drift og vedlikehold
Krav om å holde forsikrede gjenstander i driftsmessig stand og å overholde forskrifter.

Snøtyngde/snøpress
Krav om til måking av snø fra tak, takrenner etc for å unngå skade på den forsikrede bygning.

Sikring mot elektrisk fenomenskade
Krav om bl.a. overspenningsvern på elektronisk utstyr. Vernet skal være både på signal-, tele- og 230 V- 400 V-siden. Krav om avbruddsfri strømforsyning for stormaskiner, servere og sentraler.

Eiendom og avbrudd
Sikring mot brann
- Det skal oppnevnes en person som er ansvarlig for brannforebyggende arbeid.
- Brannvegger og branndører skal tilfredsstille offentlige krav og holdes lukket.
- Slokkeredskaper skal være til stede og avmerket lett synlig, tilgjengelig og i god stand. Krav om regelmessig ettersyn.
- Sprinkler-/vanntåkeanlegg skal være funksjonsdyktig til enhver tid og i henhold til FGs regler.
- Ved varme arbeider gjelder regler for arbeidsinstruks, sertifikat, brannvakt, slokking, rydding og tetting.
- Tobakksrøykning tillates bare på steder angitt i bedriftens egne røykebestemmelser.
- Avfall skal plasseres minst 5 meter fra brennbar yttervegg og ikke under tak.
- Lagring av brennbart materiale utendørs plasseres minst 8 meter fra byggverk.
- Krav om låsing av dører. Vinduer og andre åpninger skal være lukket og sikret.
- Krav om bruk av godkjent installatør ved reparasjon av elektriske anlegg.
- Spesielle regler gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap for montering og vedlikehold av forsyningsanlegg og fordelingsanlegg for gass.
- Lagring av komprimert gass skal gjøres etter angitte sikkerhetsregler.

Sikring mot tyveri, ran og skadeverk
- Krav til låsing og innbruddsbeskyttelse av bygninger, i henhold til FGs regelverk.
- Container skal være av stål, være tett og ha et volum på minst 7,5 kubikkmeter. I tillegg skal dører være sikret.
- Nøkler/koder skal oppbevares utenfor forsikringsstedet eller i FG-godkjent sikkerhetsskap eller ved at betrodd person bærer den på seg. Det skal sørges for at tidligere ansatte/styremedlem ikke lenger har tilgang til bygningen.
- Når gjenstander ute er medforsikret med tyveri/skadeverk, skal området være sikret med 2 meter høyt flettverkgjerde som er tett i underkant, port skal være låst med FG-godkjent lås, og hengsler skal være sikret.
- Kassa-apparat skal utenom åpningstiden stå med åpen skuff.

Vann og annen væske
- Krav til oppvarming for å unngå frostskader.
- Krav til bruk av autorisert installatør.
- Kjøleskap, kaffe- og isbitmaskiner og lignende utstyr som er tilkoblet vann skal ha automatisk avstenging med føler.
- Varer i rom på bakkenivå eller lavere skal plasseres minst 10 cm over gulv.

- Rensing av alle takrenner, nedløp og utvendigesluk skal gjøres minst vår og høst.
- Dører og vinduer skal være lukket, for å unngå vanninntreging.

Oljeskade
Ved oppbevaring av brannfarlig væske m.m skal tankene kontrolleres jevnlig. Overgrunnstanker skal sikres med forsvarlig oppsamlingskum.

Nedgravde oljetanker
Krav om at nedgravde oljetanker skal kontrolleres jevnlig for å unngå lekkasje.

Sikkerhetsforskrifter - kjøretøy
Identifikasjon
Sikredes rett til erstatning medfører bortfall eller reduksjon (jf. FAL § 4-11) ved handlinger eller unnlatelser begått av personer som:

- med sikredes eller eierens samtykke er ansvarlig for motorvognen
- helt eller delvis har kjøring av den næringsdrivendes motorvogn(er) som en del av sitt yrke
- er ansatt hos sikrede og den ansattes husstandsmedlemmer når den ansatte disponerer firmabil

Endring av risiko
Endring av risiko der erstatning eller ansvar etter skade kan bortfalle eller bli redusert.

Forsikringsbevis - Sikkerhetsforskrifter

0.0.1 Endring av risiko der If tar forbehold om å være helt fri for ansvar

Endres If sin risiko for skader i forhold til den avtalen som er angitt i forsikringsbeviset, plikter forsikringstakeren straks å underrette If, også i forsikringstiden. Unnlatelse vil kunne få betydning for If sitt ansvar ved oppstått skade. Ved følgende endring av risiko tar If forbehold om å være helt fri for ansvar (FAL §4-6):

- Skade som følge av bruk av motorvognen til snøbrøyting, ved bruk av egen vinsj eller under terrengkjøring med mindre det fremgår av forsikringsbeviset at dette er dekket.
- Kjøring på avsperret område (bane eller landevei) ved deltakelse i eller trening til hastighetsløp eller fartsprøver eller ved annen kjøring på slike steder selv om det ikke måles hastighet ved kjøringen. Det samme gjelder for kjøring på veistrekninger som inngår eller har inngått i baner for hastighetskonkurranser når det må betales avgift for adgang til denne bane- eller veistrekningen. Forsikringen gjelder allikevel slik kjøring som er ledd i obligatorisk opplæring til førerkort eller for glattkjøringstrening arrangert i Norge av KNA, NAF, MA eller autorisert trafikkskole.
- Skade på kjøretøyet som følge av bruk på islagt vann/sjø/elv eller myr utenfor vei/trasse merket av offentlig myndighet for slik kjøring, eller uten at faren for overbelastning er behørig sjekket.
- Skade ved utleid eller innleid kjøretøy med mindre det fremgår av forsikringsbeviset at dette er dekket.
- Skade ved transport av farlig gods - ADR-last - der myndighetene har gitt bestemmelser for slik transport og disse ikke er fulgt.
- Skade dersom avtalt sikkerhetsklarering ikke er overholdt.

0.0.2 Endring av risiko der If tar forbehold om å være delvis fri for ansvar

Følgene av å unnlate å gi If beskjed om endringer av risikoen som betinger høyere pris enn den som er betalt (FAL §4-7), er:
- Ved skade begrenses If sitt ansvar til forholdet mellom hva som er betalt og hva som skulle vært betalt.
- Ved ansvarsskade har If tilsvarende regressrett ovenfor forsikringstaker.

Tilfellene under omfattes:

- Overskridelse av den avtalte kjørelengde.

Ved skade kan kilometerstand på kjøretøyet avleses og kontrolleres ut fra avtalt årlig kjørelengde.
Oppdages overskridelse av avtalt kjørelengde, kan If redusere erstatningen forholdsmessig ut fra hvor mye årlig kjørelengde kjøretøyet skulle hatt, og hvor mye det faktisk hadde.
Differanse i pris på forsikring for de ulike kjørelengdene legges til grunn for vurderingen av hvor mye erstatningen forholdsmessig skal reduseres med.
Avtalt årlig kjørelengde vil i så fall bli justert opp til det nivået kjøretøyet skulle hatt, slik at forsikringstaker har korrekt kjørelengde resten av forsikringsperioden.
- Endring av motorytelse/ombygging der endringen/ombyggingen er godkjent av Statens vegvesen, men If ikke har mottatt melding om endringen/ombyggingen.
- Anvendelse av kjøretøyet som strider mot forutsetninger gitt i forsikringsbeviset.
- Endring av andre avtalte forutsetninger for reduksjon av pris på forsikringen. Hvilke forutsetninger som er avtalt, vil fremgå av forsikringsbeviset.

Sikringstiltak, samt avtalt bruk med videre i forsikringsbeviset skal være gjennomført og overholdes. Dersom det har skjedd en endring som betinger høyere pris, kan erstatningen bli forholdsmessig redusert.

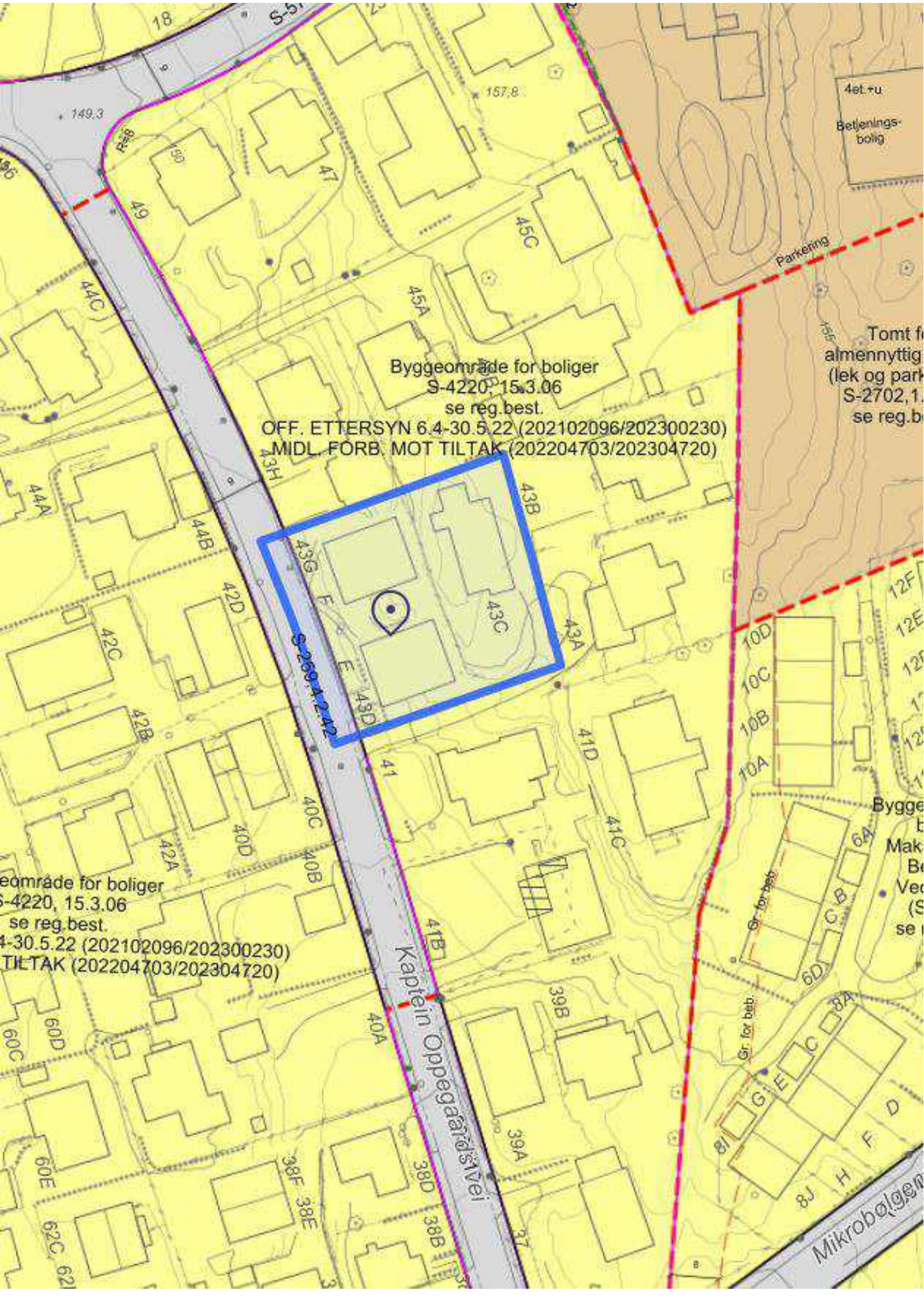
Sikkerhetsforskrifter – transport

Sikrede/ forsikringstaker skal sørge for
- at varene er innpakket, emballert og sikret slik at de kan tåle normale og påregnelige transportpåkjenninger,
- at varene sendes med et transportmiddel eller i en container som er egnet for transporten,
- å følge øvrige sikkerhetsforskrifter som er gitt av selskapet, og som fremgår av forsikringsbeviset.

Ved internasjonale transporter er dessuten alle forskrifter og påbud om forholdsregler for å forebygge tap, gitt av offentlig myndighet, å anse som sikkerhetsforskrifter, idet FAL § 1-2 litra (e) er fraveket, jf. lovens § 1-3 annet ledd litra (e).

Eget gods

Ved transport med egne transportmidler gjelder dessuten følgende:
- tilhengeren skal være fastlåst til transportmidlet, og sikkerhetswire tilkoblet under lasting, lossing og transport av godset,
- nøkkel skal alltid fjernes fra transportmidlet ved parkering og kortvarig opphold og oppbevares på et sted som ikke er tilgjengelig for utenforstående,
- tilhengeren skal være fastlåst/innelåst, eller utstyrt med kulelås dersom den er frakoblet bil,
- tilhengeren skal være utstyrt med låst hardtop,
- tyveri, ran och overfall skal meldes til politiet.


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Kaptein Oppegaards vei
Parkering
4et.+u
Betjenings-bolig
Gr. for beb.
Mikrobølgen

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

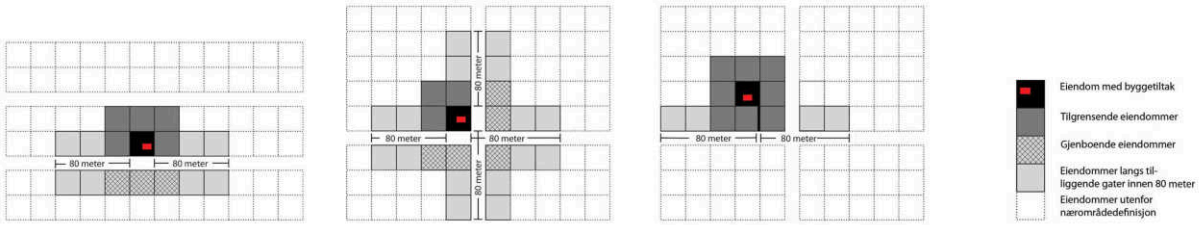
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

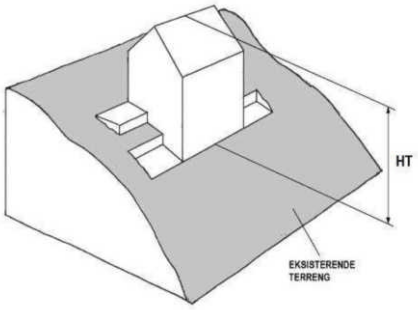
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

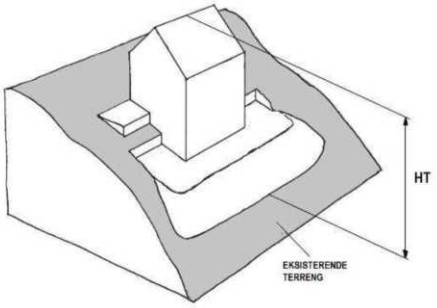
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

S-259

Regulering av Søndre Hellerud, gnr. 158,bnr. 1 m.fl.

Vedtaksdato: 04.02.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter:

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V050564, V060555, 83357, V171056, 41663, V200444, 21244, V180164, 12051, V270750, 7047, 54455, V190857, V170248

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

Ad gnr. 158 bnr. 1 m.fl. Søndre Hellerud.

Vedtektene lyder så:

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i 2fulle etasjer og garasjer (uthus) i en etasje.

§ 2. Våningshus og garasjer (uthus) legges i sånt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessige avstander oppnås, kan mindre utbygg på våningshuset tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 meter og bare oppføres i 1 etasje.

§ 3. Våningshusenes størrelse kan være opp til 11 % av parsellens nettoareal, dog ikke over 120 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt. Takvinkel fastsettes av bygningsvesenet, og må være den samme i samme byggeflukt.

§ 4. Garasjer (uthus) som kommer nærmere nabogrense enn forskriftsmessig avstand, skal utføres av ildfast materiale. Garasjenes (uthusenes) størrelse må ikke overstige 25 m2. Hvor garasje tillates plassert i våningshusets kjeller, bortfaller retten til frittståendegarasje. På parseller hvor sånn ikke er vist, er garasje forutsatt innredd i våningshusets kjeller.

§ 5. På den til handelssted reserverte parsell nr. 46 kan oppføres forretningsgård med tilhørende uthus. Forretningsgården må være i mur. Dens størrelse må ikke overstige 200 m2. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Takvinkelen skal være som for bebyggelsen for øvrig. Garasje (uthus), lagerhus etc. må ikke overstige 65 m2 og må ikke være over 1 etasje.

§ 6. Hus- og gjerdefargen må godkjennes av bygningsvesenet.

§ 7. Mot regulert vei må oppsettes 1 m høye tregjerder. Sammenhengende gjerder utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge, jfr. punkt 6. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevd.

§ 8. For heromhandlede reguleringsområde gjøres gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker, hvoretter området betraktes som villastrøk.

§ 9. Ingen parsell må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

§ 10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 11. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RF Prosjekt AS
Roseveien 33
3408 TRANBY

Dato: 04.08.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200409735-70 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Birgit Hagen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 43 D-G	Eiendom:	158/329/0/0
Tiltakshaver:	KOV 43 AS	Adresse:	PB 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	RF Prosjekt AS	Adresse:	Roseveien 33, 3408 TRANBY
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 43 D-G

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

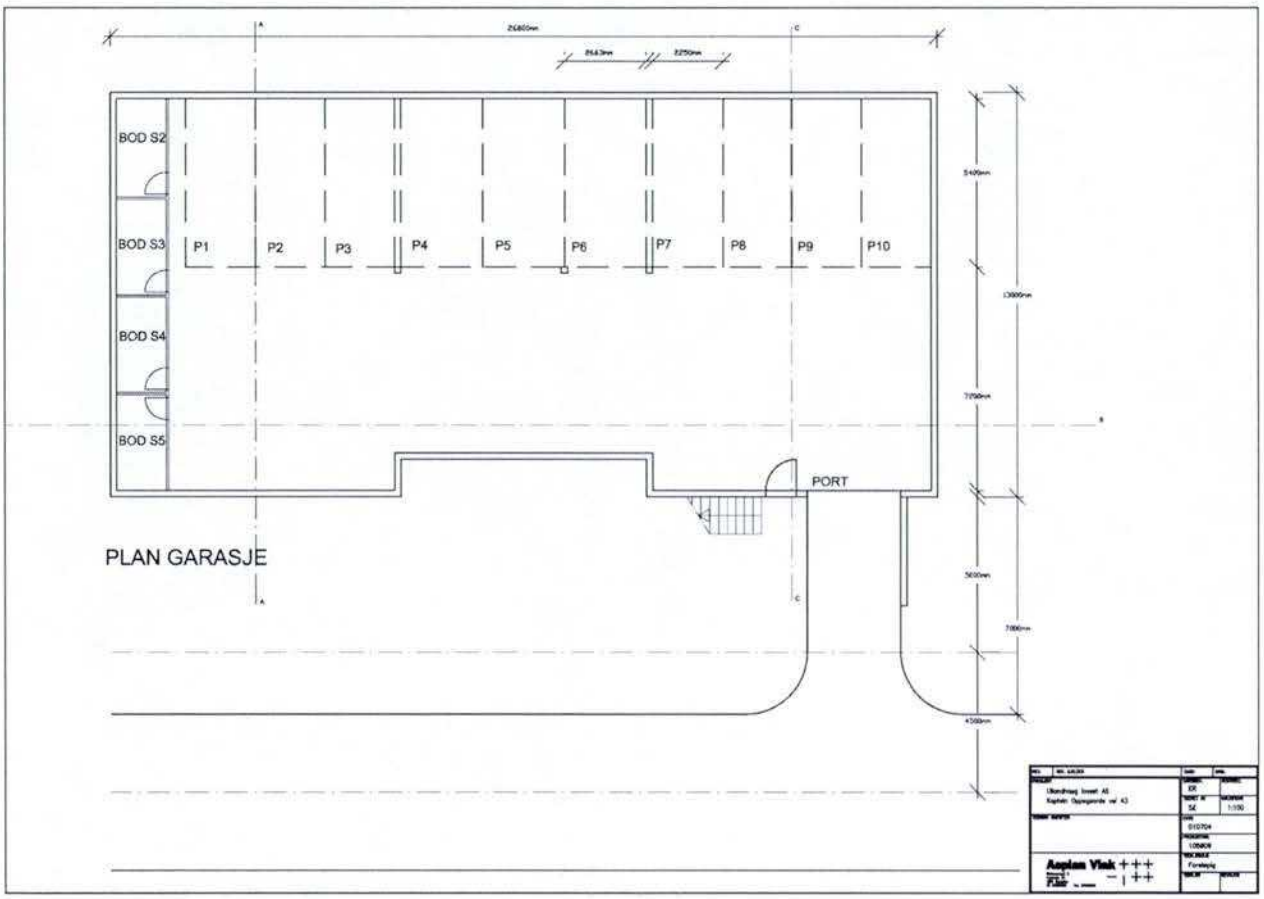
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

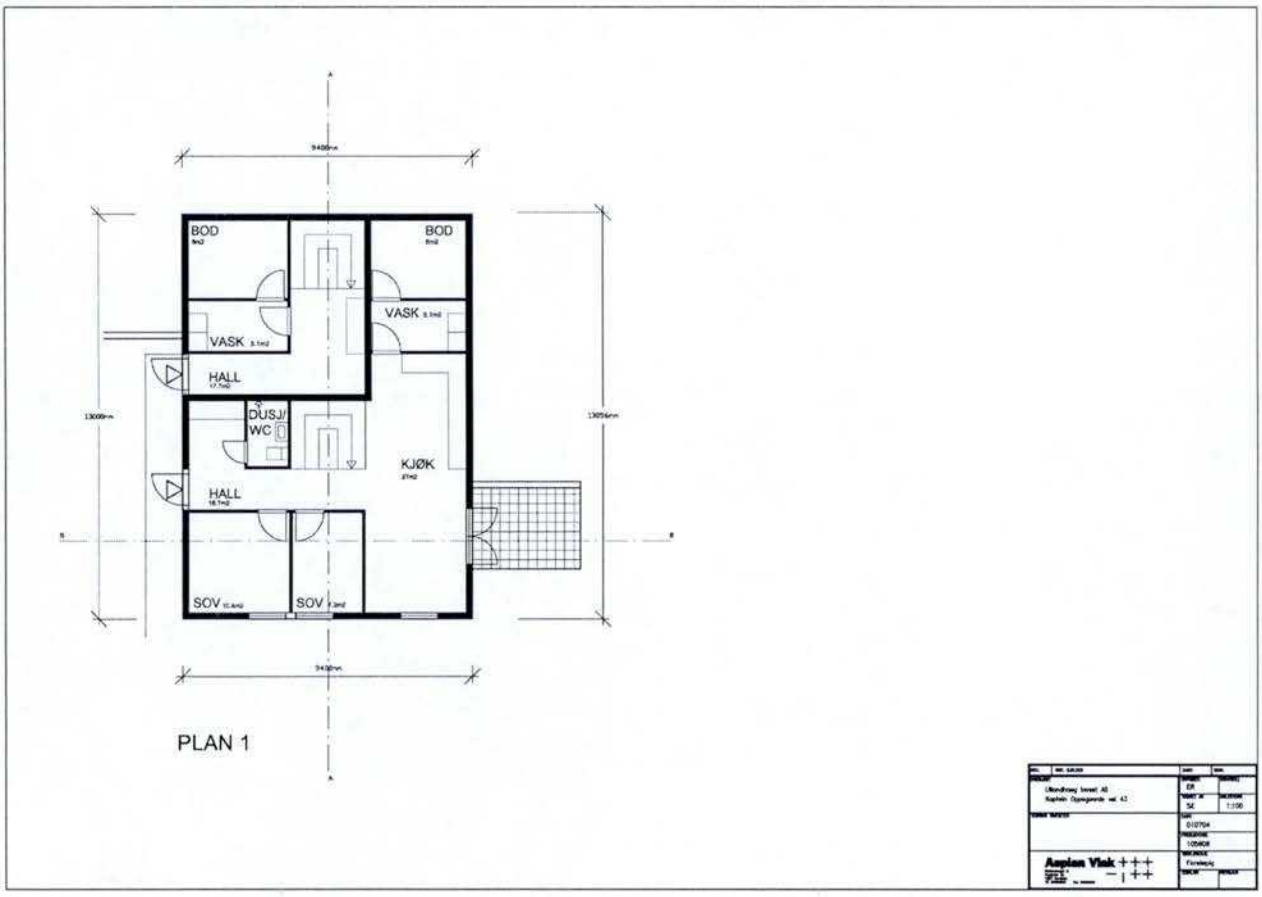
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.08.2011 av:

Birgit Hagen - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

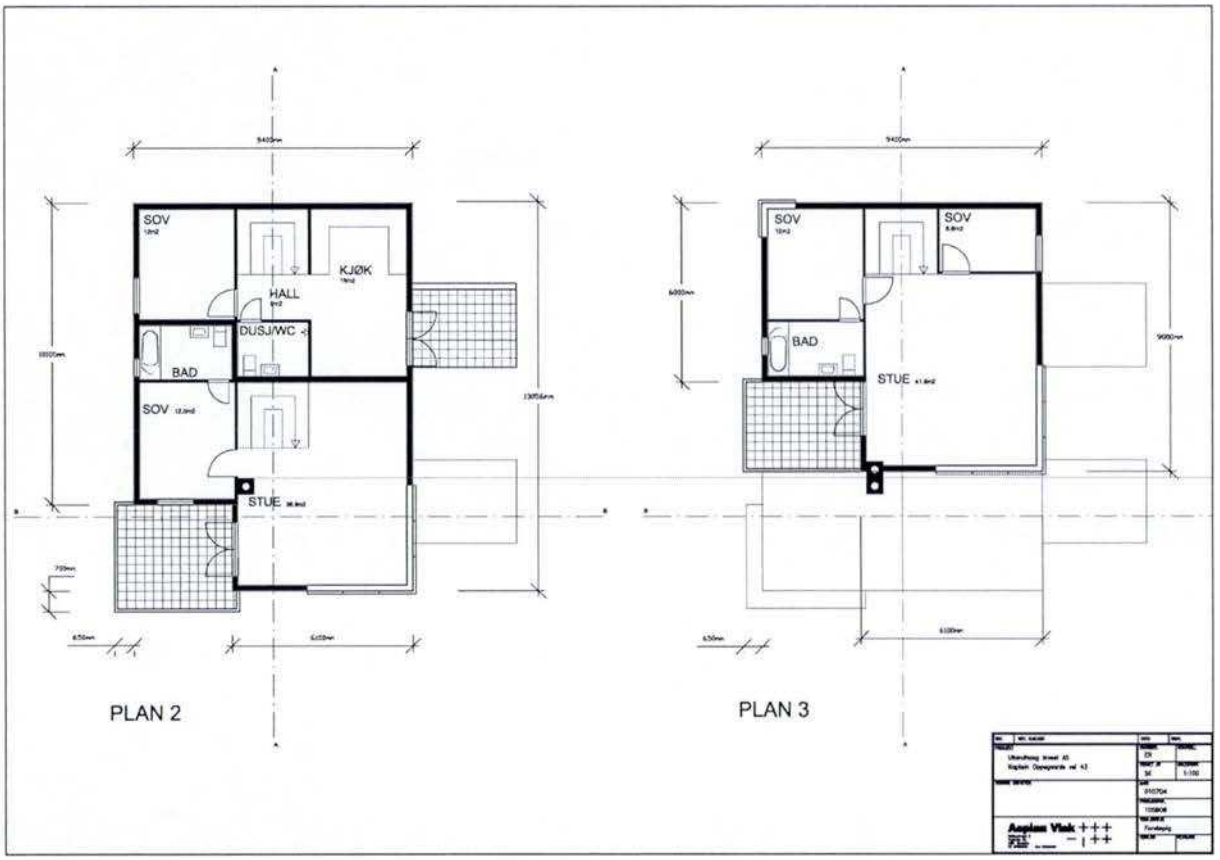
Kopi til:
KOV 43 AS, PB 6760 St. Olavs plass, 0130 OSLO



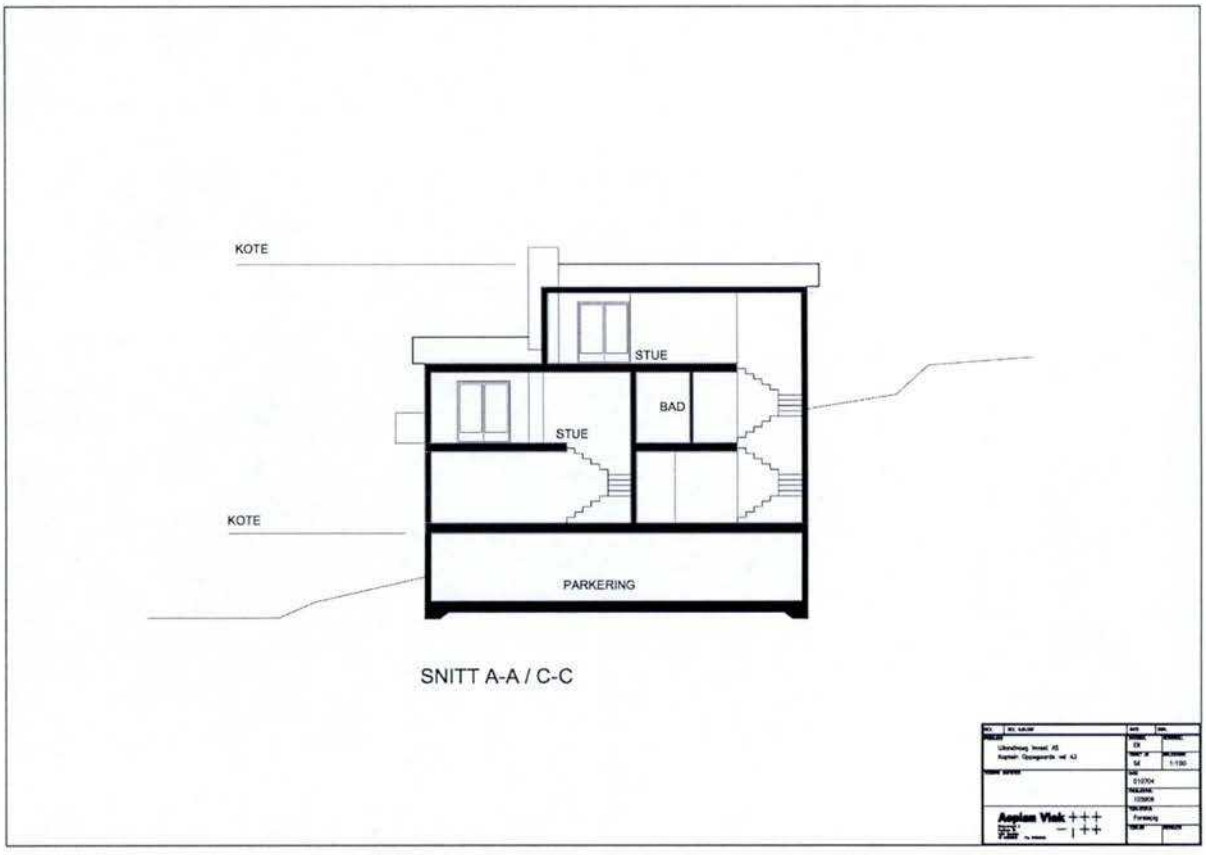
Plan garasje



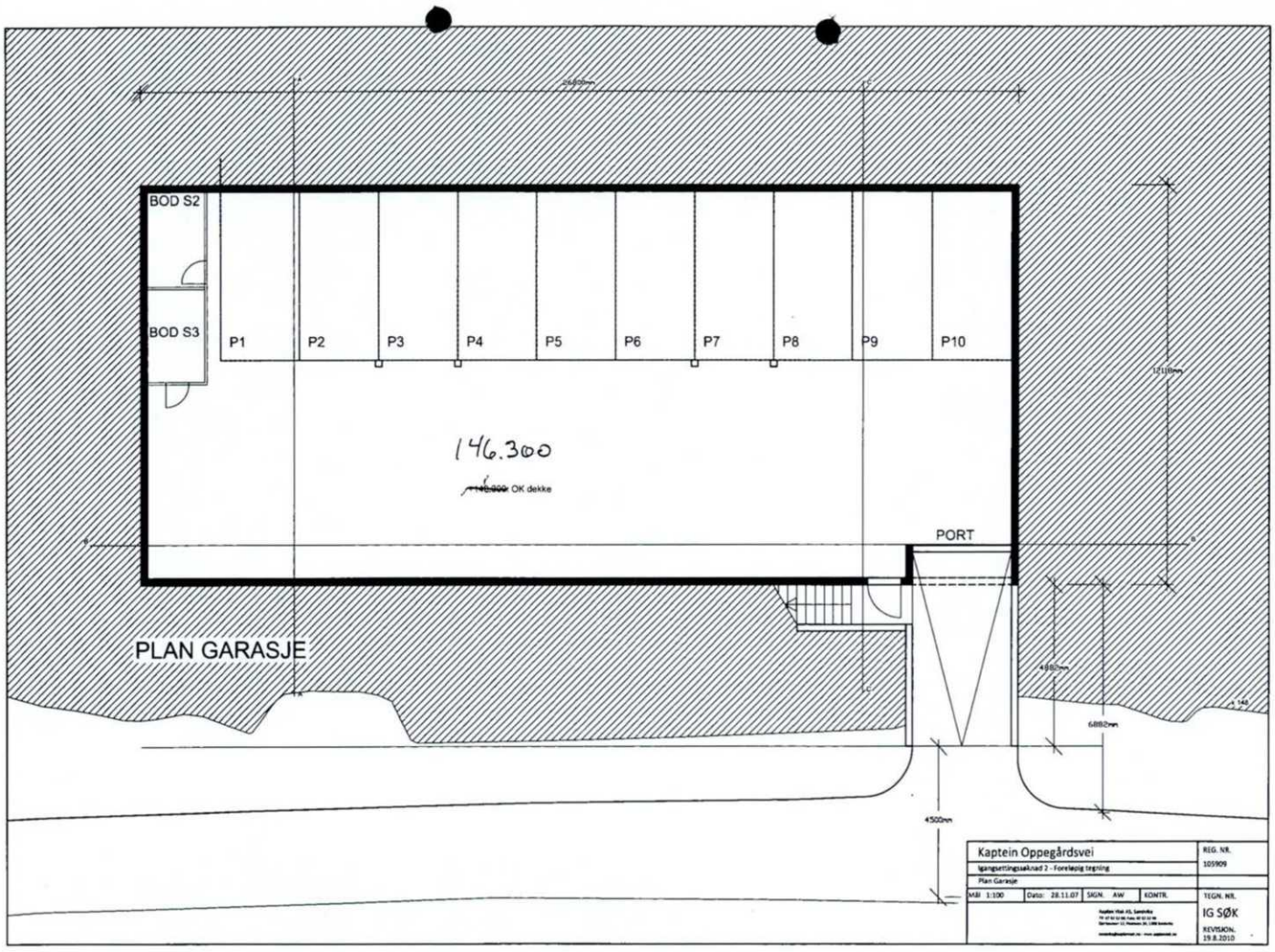
Plan 1. etasje – planen er lik for både seksjon 2-3 og 4-5

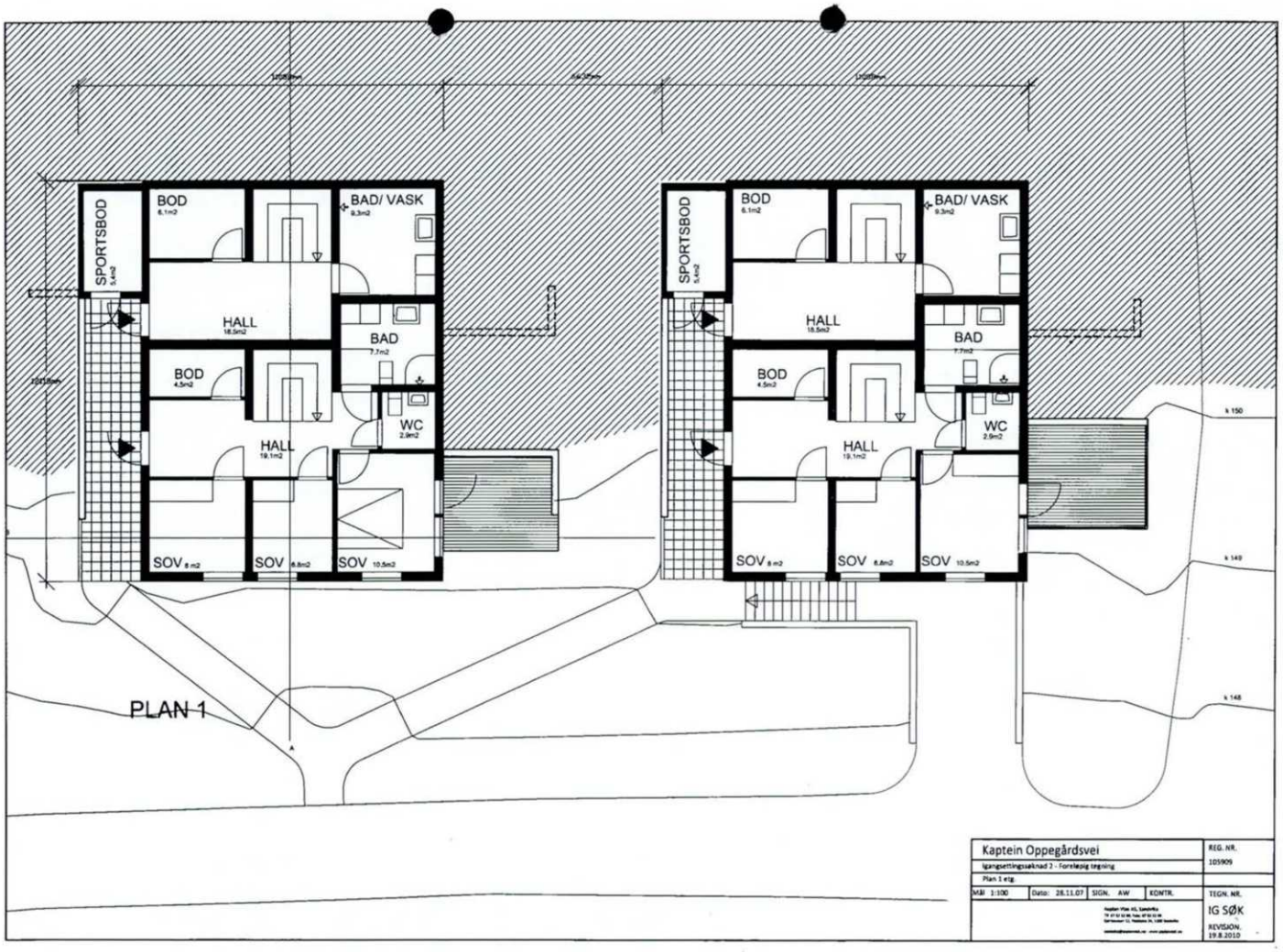


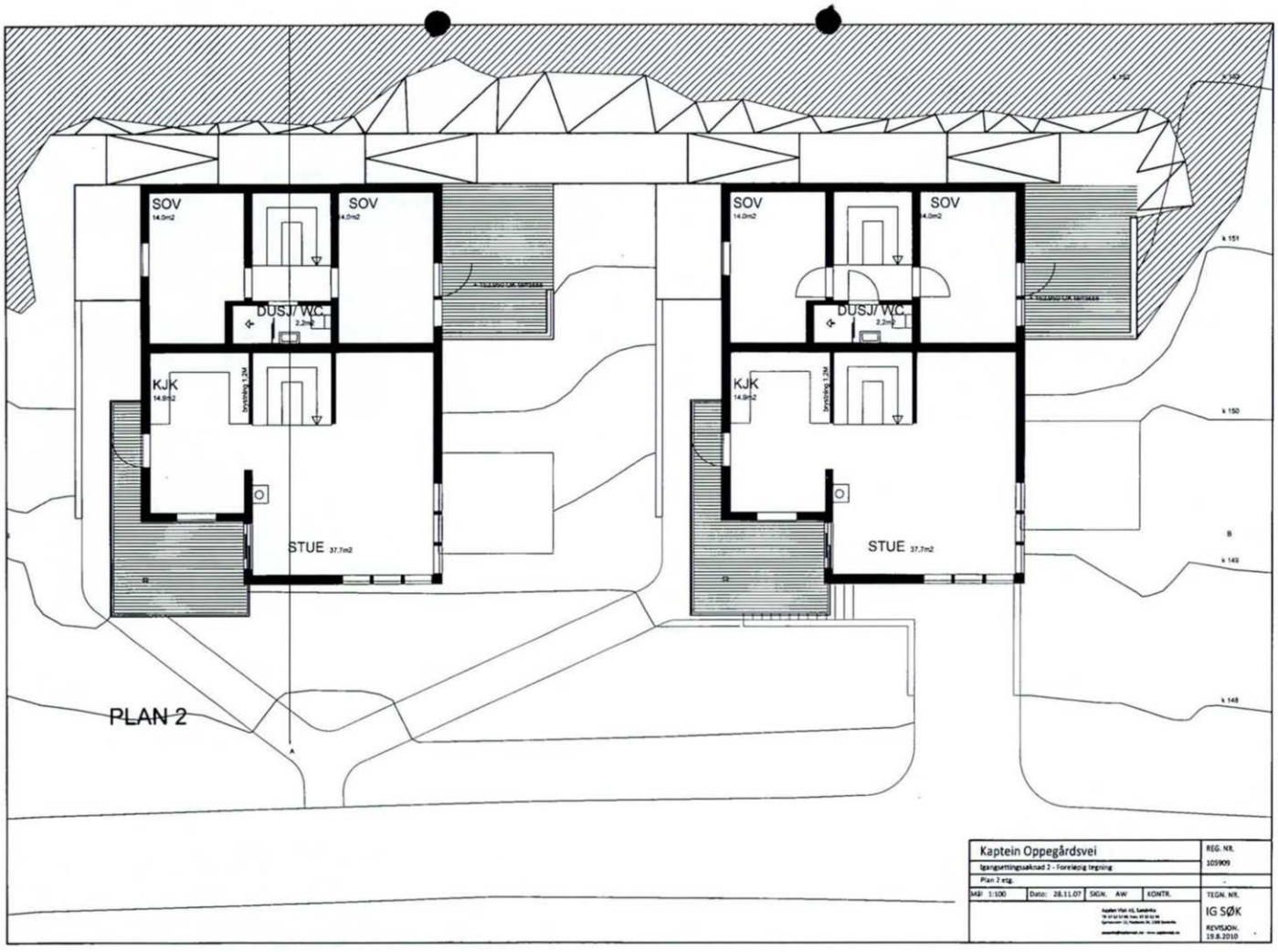
Planer 2. og 3. etasje – planene er like både for seksjon 2- og 4-5

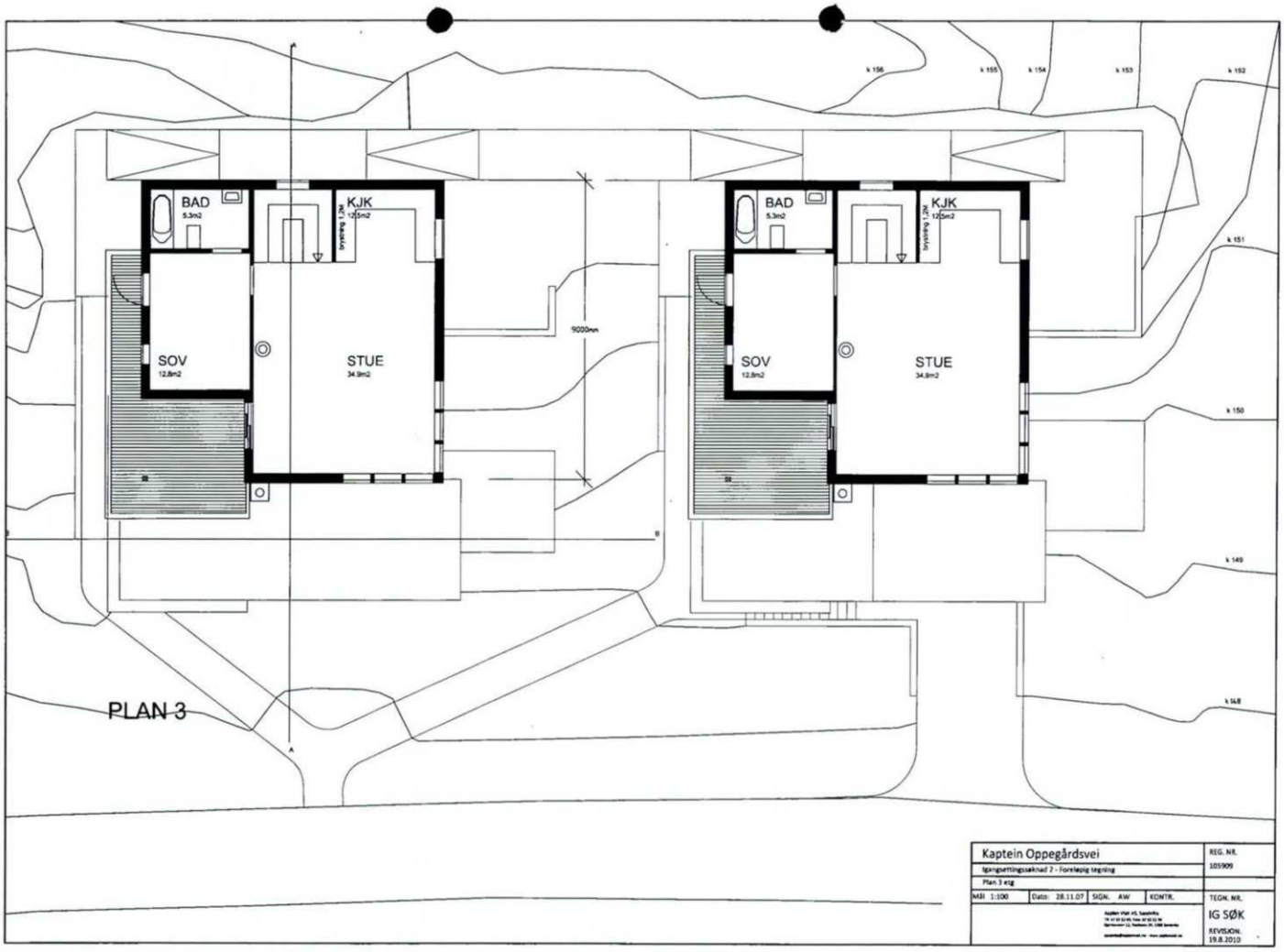


Snitt AA/CC

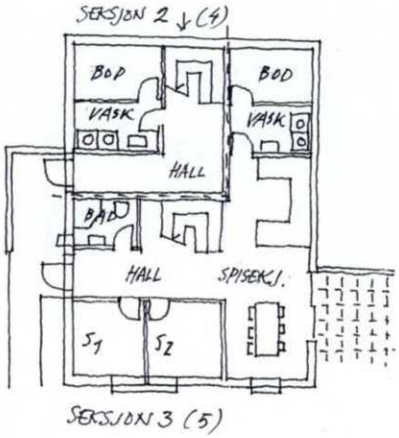

BOD S2
BOD S3
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
146.300
OK dekke
PORT
PLAN GARASJE
12100mm
4980mm
6882mm
4500mm
Kaptein Oppegårdsvei
Igangsettingssøknad 2 - Foreløpig tegning
Plan Garasje
M&i 1:100
Dato: 28.11.07
SIGN. AW
KONTR.
REG. NR.
105909
TEGN. NR.
IG SØK
REVISJON.
19.8.2010


SPORTSBOD
BOD
6.1m2
BAD/ VASK
9.3m2
HALL
18.5m2
BAD
7.7m2
BOD
4.5m2
WC
2.9m2
HALL
19.1m2
SOV 8 m2
SOV 6.8m2
SOV 10.5m2
SPORTSBOD
5.4m2
BOD
6.1m2
BAD/ VASK
9.3m2
HALL
18.5m2
BAD
7.7m2
BOD
4.5m2
WC
2.9m2
HALL
19.1m2
SOV 8 m2
SOV 6.8m2
SOV 10.5m2
k 150
k 149
k 148
PLAN 1
Kaptein Oppegårdsvei
Igangsettingssøknad 2 - Foreløpig tegning
Plan 1 etg.
MÅL 1:100
Dato: 28.11.07
SIGN. AW
KONTR.
REG.NR.
105909
TEGN.NR.
IG SØK
REVISJON.
19.8.2010

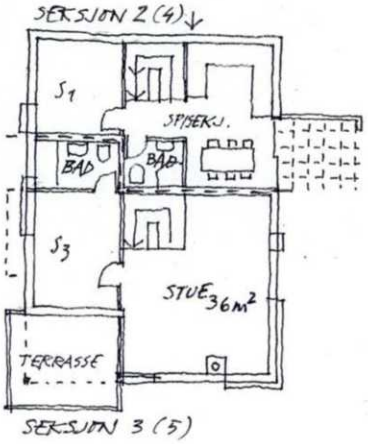

SOV
14.0m2
SOV
14.0m2
DUSJ/ WC
2.2m2
KJK
14.9m2
STUE 37.7m2
SOV
14.0m2
SOV
14.0m2
DUSJ/ WC
2.2m2
KJK
14.9m2
STUE 37.7m2
k 152
k 151
k 150
k 149
k 148
PLAN 2
Kaptein Oppegårdsvei
Igangsettingssøknad 2 - Foreløpig tegning
Plan 2 etg.
MÅL 1:100
Dato: 28.11.07
SIGN. AW
KONTR.
REG. NR.
105909
TEGN. NR.
IG SØK
REVISJON
19.8.2010



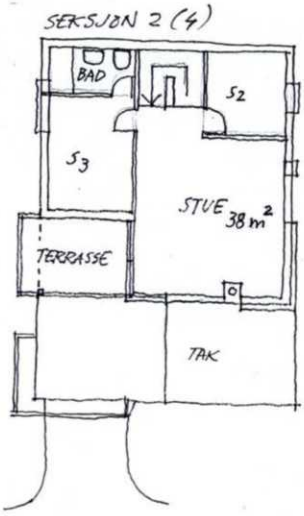
Kaptein Oppegårdsvei					REG. NR.
Igangsettingssøknad 2 - Foreløpig tegning					105909
Plan 3 etg					
MÅL 1:100	Dato: 28.11.07	SIGN. AW	KONTR.		TEGN. NR.
					IG SØK
					REVISJON. 19.8.2010



1. plan



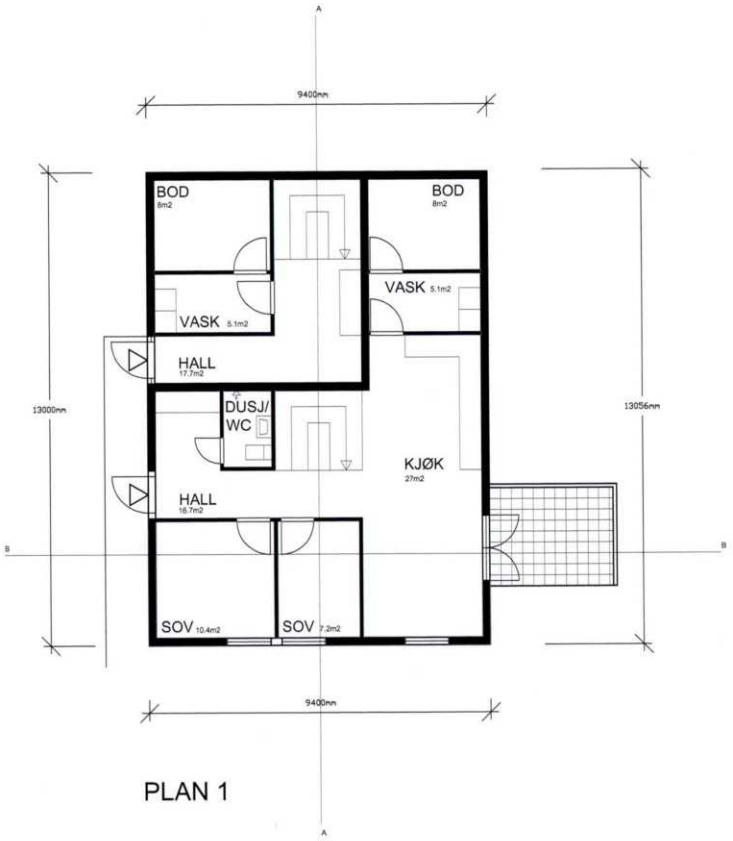
2. plan



3. plan

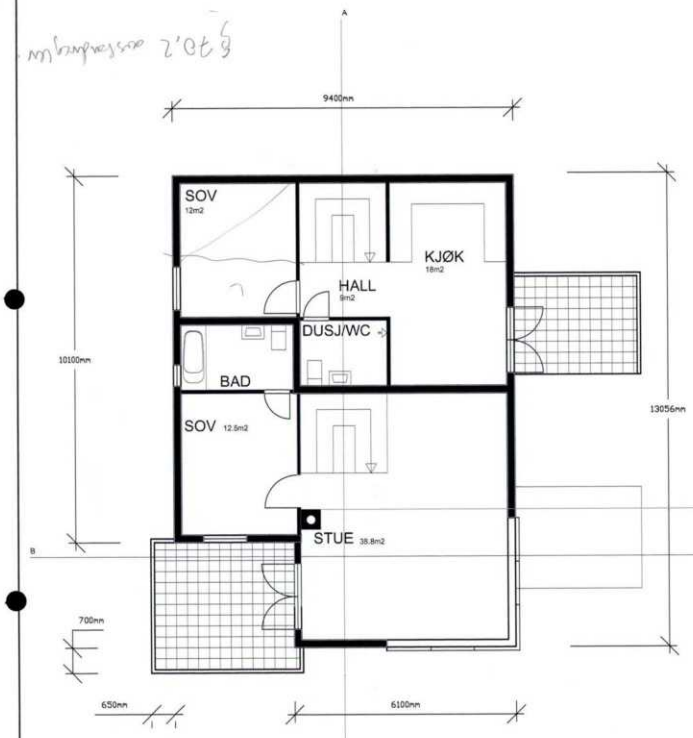
Kaptein Oppegaards vei 43 –
Reviderte Konseptskisser 28. april 2004
Hus 1 seksjon 2 og 3 er lik Hus 2 seksjon 4 og 5
Planskisse 1. , 2. og 3. etasje – 1:200

Asplan Vlak +++ −|++

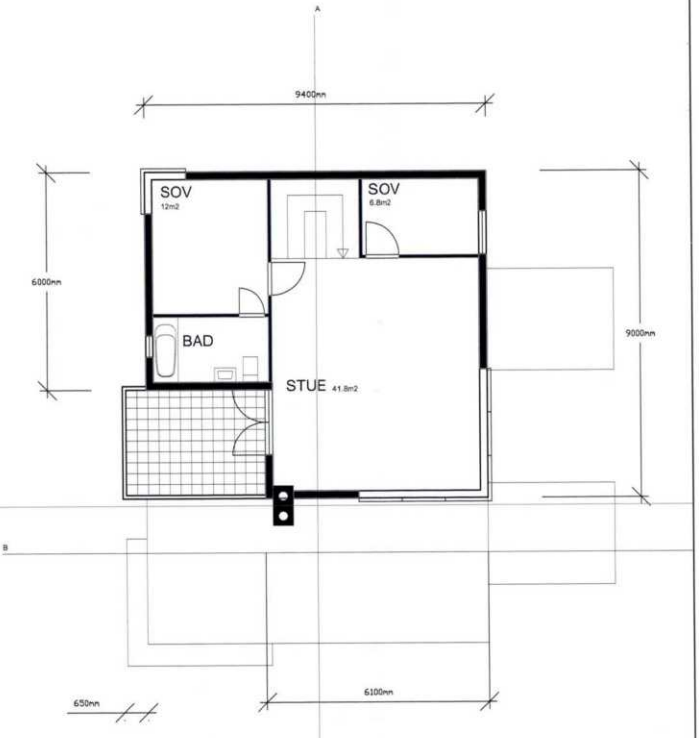


PLAN 1

REV.	REV. DATO/DER	DATO	SIGN.
PROSJEKT: Ullandhaug Invest AS Kaptein Oppegaards vei 43		TEGNET AV: SE	KONTROLL:
TEGNING OMFATTER:		DATO: 010704	MÅLESTOKK: 1:100
		PROSJEKTNR.: 105909	
Aasplan Vlak		TEGN.STATUS: Foreløpig	
		TEGN.NR	REVISJON

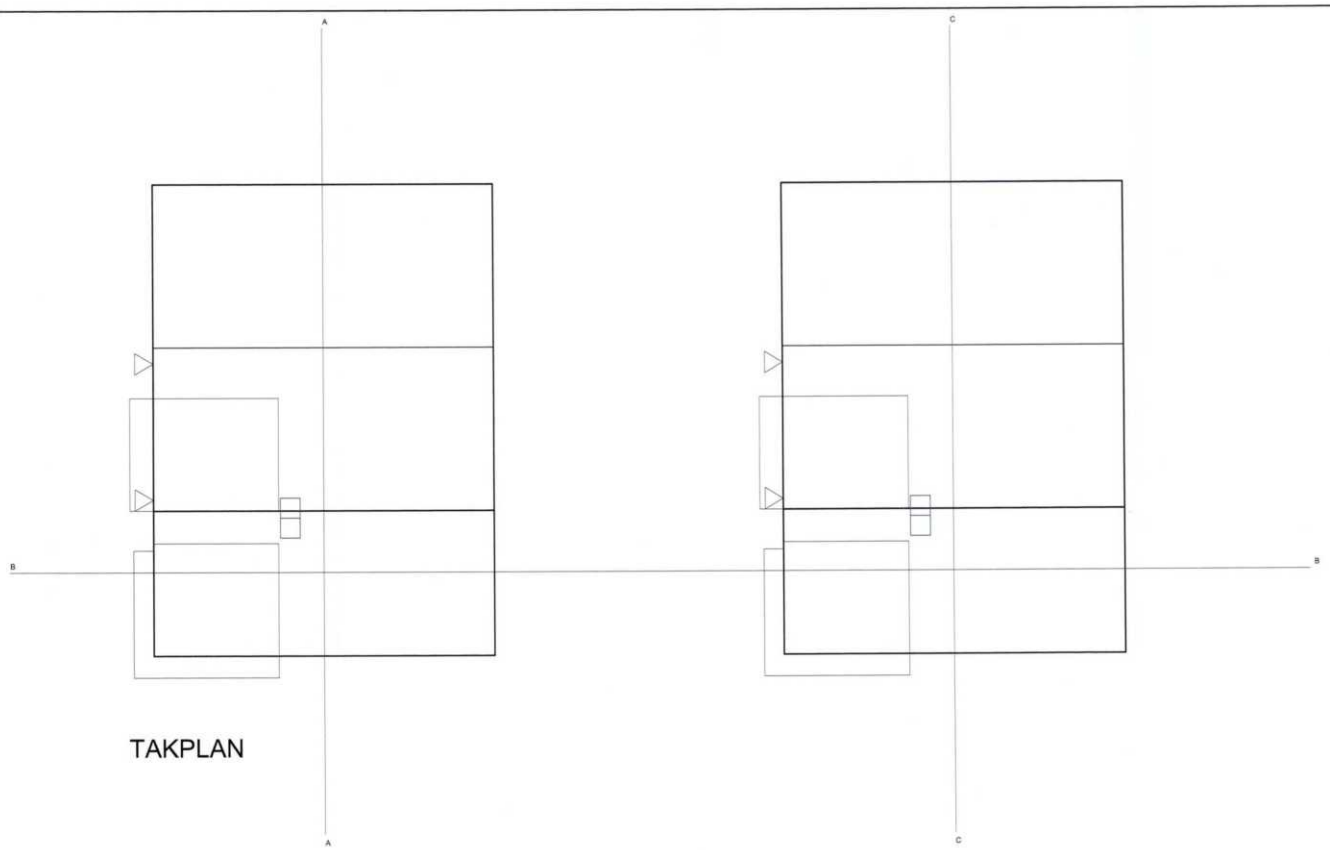


PLAN 2



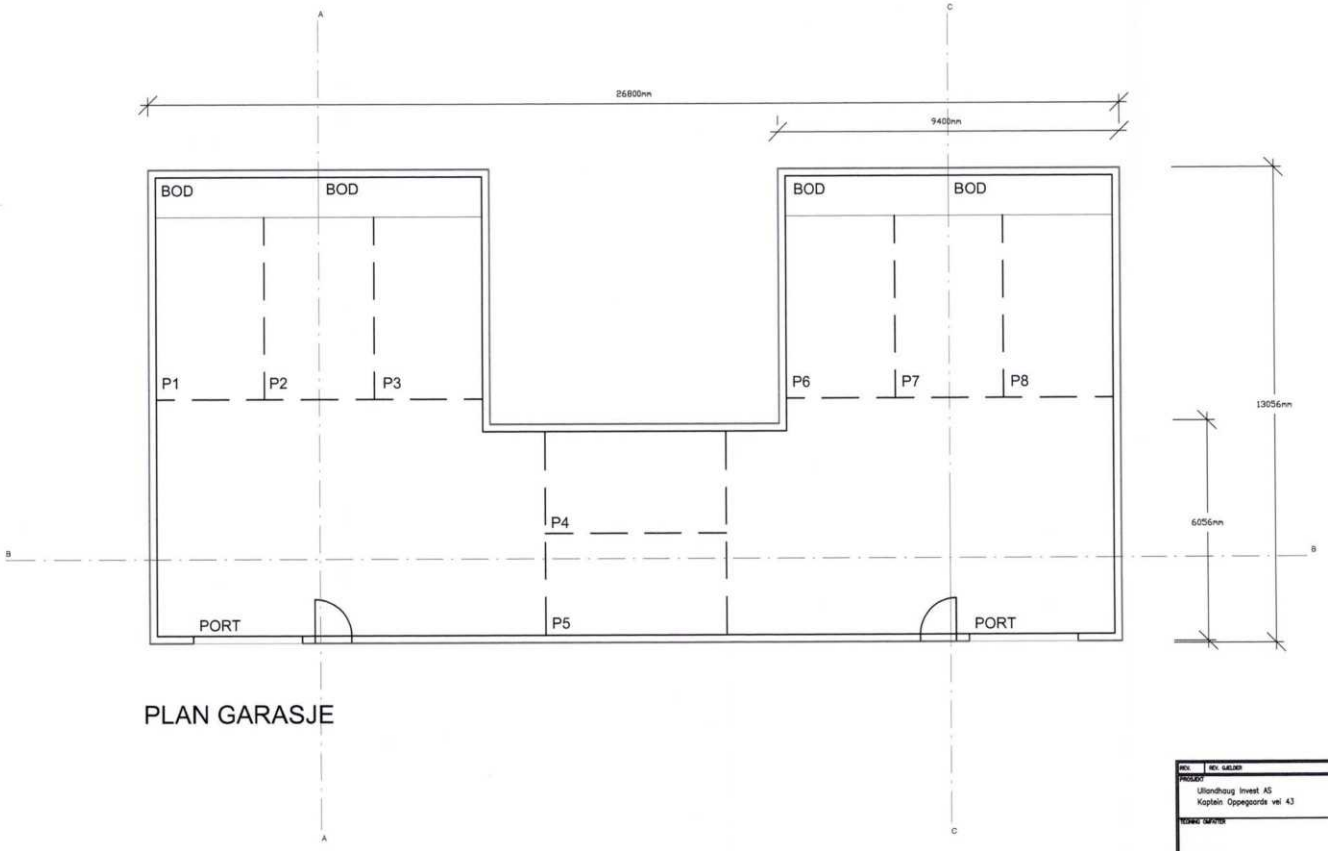
PLAN 3

REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJEKT: Ullandhaug Invest AS Kaptein Oppegaards vei 43		TEGNET AV: SE	KONTROLL.
TEGNINGENS INNHOLD:		DATO: 010704	MÅLESTOKK: 1:100
Asplan Viak Postboks 8 Tlf: 51 [illegible] N-4068 Stavanger Fax: 470000		PROSJEKTNR.: 105909	
		TEGNINGSNR.: Forslagsig	
		TEGN.NR.	REVISJON



TAKPLAN

REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJEKT: Ullandhaug Invest AS Kaptein Oppegaards vei 4,3		TEGNET: ER	KONTROLL
		KONTR. AV: SE	MÅLESTOKK: 1:100
TEGNING OMFATTER		DATO: 010704	
		PROSJEKTNR.: 105909	
Asplan Viak		TEGN.STATUS: Forelepig	
		TEGN.NR	REVISJON

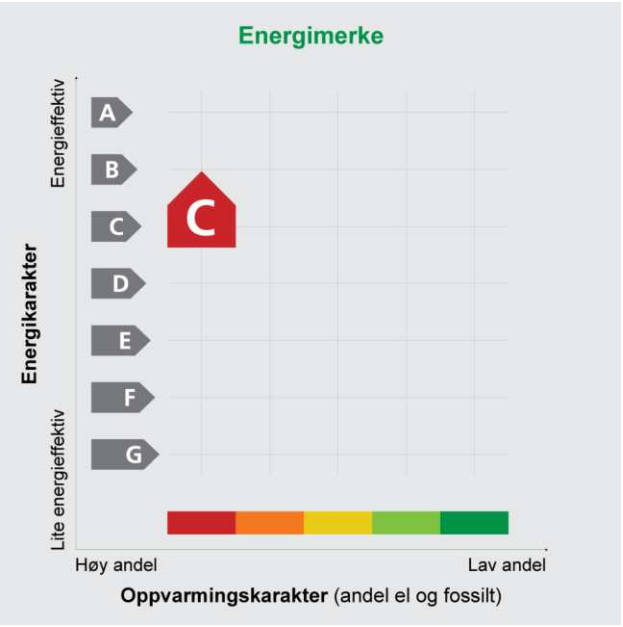


PLAN GARASJE

REV.	REV. GJELDER	DATO	SIGN.
PROSJEKT: Ullandhaug Invest AS Kaptein Oppegaards vei 43		TEGNET AV: ER	KONTROLL
TEGNING OMFATTER		TEGNET AV: SE	MÅLESTOKK: 1:100
		DATO: 010704	
		PROSJEKTNR.: 105909	
Asplan Viak		BESKRIVELSE: Forslagsig	
		TEGN.NR	REVISJON

ENERGIATTEST

Adresse	Kaptein Oppegaardsvei 43 D
Postnr	1152
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	158
Bnr.	329
Seksjonsnr.	5
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1364729
Dato	02.03.2022



Innmeldt av	CARL FREDRIK SØNSTEBY

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår:	2011
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	116
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kaptein Oppegaardsvei 43 D
Postnr/Sted: 1152 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 02.03.2022 14:04:53
Energimerkenummer: A2022-1364729
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: CARL FREDRIK SØNSTEBY

Gnr: 158
Bnr: 329
Seksjonsnr: 5
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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 på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

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

Tips 9: 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kaptein Oppegaards vei 43D, 1163 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 329, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260046

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
