PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

KAPPVEIEN 24

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Kappveien 24, 1415 OPPEGÅRD

NORDRE FOLLO kommune

gnr. 243, bnr. 240

Sum areal alle bygg: BRA: 291 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1926 **Eiendomsverdi ref nr:** JN9183

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Forhold som ikke er undersøkt er markert med IU. Årsaken kan være manglende tilgang, at forholdet ligger utenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar, eller at det ikke omfattes av NS3600s krav til tilstandsvurdering. Skjulte feil eller mangler kan derfor forekomme uten å være avdekket.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

- Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.
- Saltak med takoppløft og ark som er oppført i treverkskonstruksjon. Tilgang til kaldtloft over deler av takkonstruksjon via takluke med nedtrekkbar loftstrapp fra gangen 2. etasje. Det er lagt gulv på denne delen av kaldtloft.

- Yttervegger : Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse (trolig veggkonstruksjon av reisverkplank). Fasade/kledning har liggende bordkledning som synes å være montert utenpå tidligere tre kledning. Isolasjon i vegger er ikke kjent.

- Vinduer : Varierende alder og type vinduer i boligen. Malte trevinduer med 2-lags glass og vinduer med 2- lags glass og rammer i pvc. 2 stk, vinduer i kjeller med koblede glass fra byggeåret.

- Malt hovedytterdør med kodelås.
- Malt 2- fløyet balkongdør med 2- lags glass i spisestue. Balkong skyvedør med 2- lags glass og enkel balkongdør med 2- lags glass i 1. etasje.

- Det er etablert terrasse på totalt ca 120 kvm som strekker seg rundt boligen på 3 sider. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:
Gulv: tregulv, malt tregulv, parkett, fliser, laminat og malt betong.
Vegg: tapet, malt tapet, malt panel og malte flater.
Himling: malt panel, sparklet og malte flater, malte plater, malt mur i deler kjeller.

- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

- Boligen har 2 stk. mursteinspiper. Vedpeis med åpen peisinnsats i kjellerstue. Frittstående vedovn i stue 1. etasje (denne ble montert i 2023). Montert eldre vedovn på et soverom i 2. etasje.
En av disse pipe er ikke i bruk.

- Det finnes en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Ikke tilgjengelig.

- Malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

- Varierende type innvendig dører. Hovedsakelig malte profilerte dører. Glassfelt i dør mellom gang og kjøkken og gang og spisestue 1. etasje. Profilerte tredører i kjeller hvor det er glassfelt i dører til kjellerstue.

- Plassbygd sittebenker i rom som er i forlengelse av kjøkken.
- Plassbygd hyller/oppbevaring på et rom i 2. etasje.
- Plassbygd ramme for daybed i lesekrok 2. etasje.
- Plassbygde sengerammer på to av soverommene.
- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i gangen 1. etasje.
- Alarm.

VÅTROM Gå til side

Bad i kjeller er opplyst at ble oppusset i 2004 jmf. informasjon ved sist salg i 2022. Finnes ingen dokumentasjon på dette arbeidet og det er ikke kjent om det er blitt utført arbeid med sluk og røropplegg i forbindelse med oppussing.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Taket med malt murpuss. NB : det er ikke varme i gulv på del av gulv mot ytterdør i rommet.
- Innredninger: skjermet dusjhjørnet, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er ingen ventilering.
- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Kun murvegger inn mot dette badet.

Bad 2. etasje er opplyst at ble oppusset i 2004 jmf. informasjon ved sist salg i 2022. Finnes ingen dokumentasjon på dette arbeidet og det er ikke kjent om det er blitt utført arbeid med sluk og røropplegg i forbindelse med oppussing.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Taket har malt panel.
- Innredninger: dusjhjørnet med svingbar glassdør, toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
- Hulltaking var tidligere utført i 2022. Denne hulltakingen er også benyttes ved denne befaringen uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom og mot bad.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8% som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter (et skap med slett front. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under 2. stk. overskap. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk ved vask og

Beskrivelse av eiendommen

koketopp.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Det er kjøkkenventilator med mekaniskavtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Vannrør av både kobber og plast (rør i rør).
- Det er avløpsrør av plast og støpejern.

- Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad i 2. etasje.

- Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på kjellerstue, entre/gang 1. etasje og på begge baderom.
Vedovn : Vedpeis med åpen peisinnsats i kjellerstue. Frittstående vedovn i stue 1. etasje (denne ble montert i 2023). Montert eldre vedovn på et soverom i 2. etasje.
Luft til luft varmepumpe i spisestue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kott i kjeller.

- El.anlegg bestående av:
Sikringsskap : plassert i trappegang 2. etasje og ett fordelingsskap i skyvedørsgarderobe i 1. etasje.
Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

- Brannslukningsapparat og røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Det er ukjent byggegrunn under hele bebyggelsen.

- Grunnmur : Bygningen grunnmur av betong og gråstein.

- Støttemurer i betong, noe lettklinker og murverk.

- Utvendig terreng mot huset er ikke synlig i syd grunnet terrasseflater. Terrengforhold er således ikke vurdert av undertegnede. Henviser også til kommuneplan m.m for registrerte forhold om eiendommen.

- Utvendige avløpsrør er av ukjent type og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

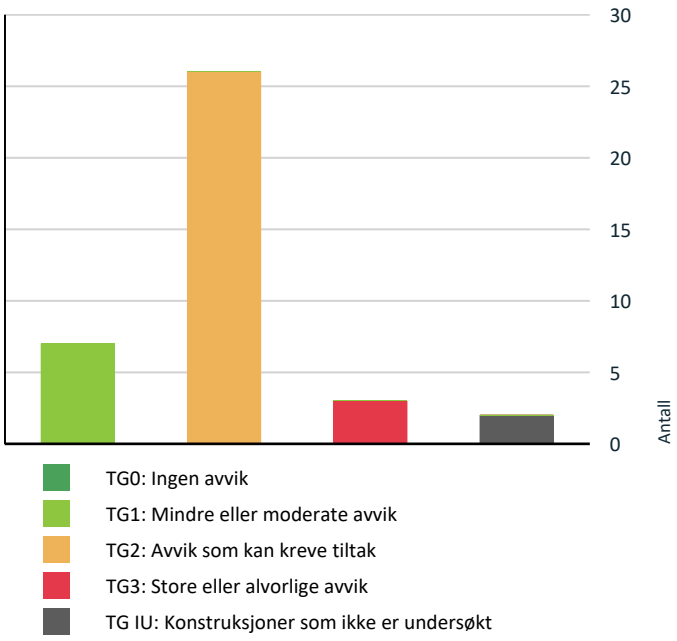
Endret noe på innvendig planløsning. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligen i forhold til tegningene i kommunen. Takstmannen har ikke vurdert om dagens bruk tilfredsstiller gjeldende krav til rom for varig opphold/egen bruksenhet m.m. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Garasje/bod

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

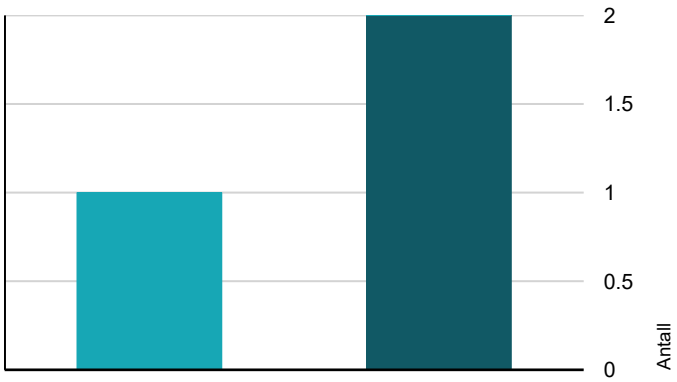
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Loft > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

  Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av anlegget.
- Hull i sikringsskap til elbillader er installert uten skapmuffe.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1925

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Eid av eier siden 2022. Boligen er pr. i dag utleid.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Årstall: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Over halve forventede levetid er passert på yttertak og undertak. Takstein har en del mosedannelse, og det er observert en knekt takstein ved kilrenne mot syd.

Til informasjon er det ikke kjent hvilken type undertak som er benyttet, eller alder på dette.

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

• Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Når både yttertak og undertak har passert godt over halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjepunkter og behov for større vedlikehold.
Mose bør fjernes fra takstein, da dette over tid vil tære på overflateimpregneringen og gi avkortet levetid.
Knekt takstein ved kilrenne mot syd bør skiftes for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjon.
Det anbefales jevnlig kontroll av taket og vurdering av behov for utskiftning eller utbedring, for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Over halvparten av forventet levetid er passert for beslag og taknedløpsrør.
Det er observert noe avskalling på beslag til enkelte vinduer og forkantbeslag o.l.

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag, øker risikoen for slitasje, deformasjoner og redusert funksjon. Eldre komponenter kan få svekket evne til å lede vann bort fra fasade og konstruksjoner, noe som kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger og tilstøtende bygningsdeler.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med takoppløft og ark, oppført i trekonstruksjon. Tilgang til kaldloft over deler av takkonstruksjonen via takluke med nedtrekkbar loftstrapp fra gangen i 2. etasje. Det er lagt gulv på denne delen av kaldloftet.

Vurdering av avvik:

• Det er observert begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen, synlig fra loftet.
Det er synlige tegn til at det tidligere har vært lekkasje rundt pipen (synlig på kaldloftet). Det ble utført fuktmålinger i dette området ved befaringen, uten at det ble registrert høyt eller skadelig fuktnivå i treverket (det var sol og ca. 11 grader på befaringsdagen).
Det er observert spor etter mus på loftet, og det er observert varierende isolasjon i taket. Generelt svakt isolert.
Til informasjon er det ikke kjent om det er lagt dampsperre mot kaldloftet (denne er i såfall ikke synlig fra loftet).

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp og råte.

Tidligere lekkasje rundt pipen bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle nye lekkasjer, slik at skader på konstruksjonen kan unngås.

Tiltak for å hindre mus bør iverksettes for å unngå skader på isolasjon og konstruksjon.

Det bør undersøkes om det er lagt dampsperre mot kaldloftet. Manglende dampsperre kan føre til økt risiko for fuktproblemer og skader i takkonstruksjonen. Om yttertak er tenkt etterisolert bør en helhetsvurdering av takkonstruksjon gjennomføres

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, trolig reisverkplank som var vanlig ved byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning som ser ut til å være montert utenpå eldre trekledning. Det foreligger ikke informasjon om hvilken type isolasjon som er benyttet i veggene.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Synlig påbegynt råte i treverk/kledningsbord på yttervegg mot syd (gjelder panel som ligger bak terrassen).
Tilstanden på kledningsbord som ligger bak det synlige kledningsbordet utvendig er ikke kjent.
Det burde vært etablert dryppkant på minst 5 mm kledning/listverk ned mot utvendig vannbrett f.eks ved vinduer.

• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på underliggende konstruksjon.

Det anbefales å undersøke tilstanden på kledningsbordene bak det synlige panelet, da det kan være skjulte skader.

Dryppkant på minst 5 mm bør etableres på kledning/listverk ned mot utvendig vannbrett, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i fremtiden.







TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Varierende alder og type vinduer i boligen. Malte trevinduer med 2-lags glass, samt vinduer med 2-lags glass og rammer i PVC. To vinduer i kjeller har koblede glass fra byggeåret.

Alder: De fleste vinduene er fra 2002, ett vindu i 2. etasje er fra 2016. Tre kjellervinduer er montert i 2025. To vinduer i kjeller er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er varierende tilstand på vinduene i boligen. Det er observert værslitte karmer på enkelte vinduer. Vinduer med koblede glass fra byggeåret har redusert isoleringsevne.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Værslitte karmer bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på vinduene.
Vinduer med koblede glass fra byggeåret har redusert isoleringsevne og bør vurderes skiftet ut for å bedre energieffektiviteten og komforten i boligen.
Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, trekk og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

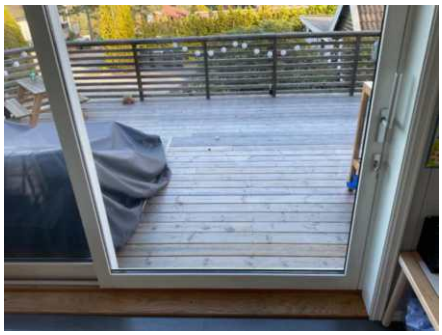
Beskrivelse

Malt hovedytterdør med kodelås.
Malt to-fløyet balkongdør med tolags glass i spisestue. Balkongskyvedør med tolags glass og enkel balkongdør med tolags glass i 1. etasje.

Alder: Ukjent alder på ytterdør og balkongskyvedør. En balkongdør i 1. etasje ble observert produsert i 2002.

Vurdering av avvik:
• Det er observert sterk slitasje og værpåvirket utvendig kledning på balkongdør mot øst.
Balkongdør ved kjøkken subber noe mot terskelen.
Det er ikke montert utvendig beslag eller tetting under terskelen til ytterdøren.
• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold/utskiftning av preget kledning på balkongdør mot øst for å hindre videre forringelse. Evt. skifte ut balkongdør.
Balkongdør ved kjøkken bør justeres slik at den ikke subber mot terskelen, for å unngå unødvendig slitasje og skade på dør og terskel.







TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er etablert terrasse på totalt ca 120 kvm som strekker seg rundt boligen på 3 sider. Oppført i treverkskonstruksjon med imp. terrassebord. Rekkverk i tre med liggende rekkverksbord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Svak understøtte på deler av terrassen mot øst og sør. Understøttelsen av treverkskonstruksjonen er satt direkte mot grunnen, noe som gir redusert levetid sammenlignet med støpte fundamenter. Rekkverket har stedvis noe stor bevegelse ved innfesting.

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

Konsekvens/tiltak
• Bedre fundamentering på deler av terrassen som er forankret med treverk mot grunnen anbefales for å opprettholde forventet levetid på treverket. Rekkverket bør etterstrammes/forsterkes der det er stor bevegelse ved innfesting for å ivareta sikker konstruksjon.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater på oppholds- og soverom bestående hovedsakelig av følgende:

Gulv: tregulv, malt tregulv, parkett, fliser, laminat og malt betong.
Vegg: tapet, malt tapet, malt panel og malte flater.
Himling: malt panel, sparklet og malte flater, malte plater, malt mur i deler kjeller.

Vurdering av avvik:
• Overflatene i boligen har varierende alder, standard og tilstand. De fleste rom har tilstandsgrad TG1.

Det er registrert bom og dels løse fuger i gulvfliser i entre/gang i 1. etasje. Stedvis er det noe knirk i gulv.

• Det er avvik:

Konsekvens/tiltak
• Variasjoner i alder, standard og tilstand på gulvflater gir normalt ingen funksjonssvikt, men kan medføre økt behov for vedlikehold over tid. Registrert bom og dels løse fuger i fliser i entre/gang kan føre til ytterligere løshet, sprekkdannelser og risiko for at fliser løsner helt ved belastning.
Stedvis knirk i gulv kan tyde på bevegelser i underlaget eller slitasje i festepunkter, og kan øke over tid, men representerer normalt ingen umiddelbar funksjonssvikt.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger er besående hovedsakelig av : tapet, malt tapet, malt panel og malte flater.

Tak/himling hovedsakelig med : malt panel, sparklet og malte flater, malte plater, malt mur i deler kjeller.

Vurdering av avvik:
• Overflatene i boligen har varierende alder og tilstand. De fleste overflater har tilstandsgrad TG1.

Avvik som ble registrert er avskalling i maling på enkelte malte murflater i kjeller (nedre del mot gulv).

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre avskalling i maling på malte murflater i kjeller for å hindre videre forringelse og mulig fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for fuktopptrekk, forsterket avskalling og saltutslag på mur.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

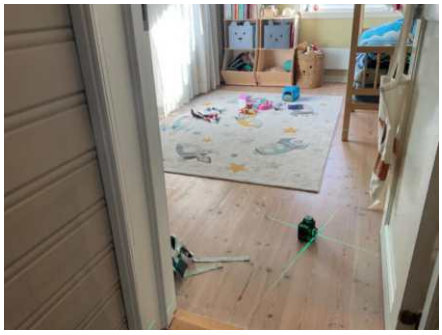
Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på 22 mm over en lengde på 2 meter på soverom i 2. etasje. På et annet soverom er det målt avvik på ca. 23 mm over ca. 2 meter. I spisestuen er det målt avvik på ca. 21 mm.

Målingene er utført med streklaser og punktmålinger med tommestokk. Ikke alle rom er målt, da enkelte rom var utilgjengelige på grunn av møblering. Dette er en eldre bolig, og det må påregnes skjevheter i etasjeskiller.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta en grundigere oppmåling av gulvene for å avdekke eventuelle større avvik enn det som er registrert ved punktmålingene.

Ved eventuell utskiftning av gulv eller parkett bør undergulvet kontrolleres og eventuelt rettes opp slik at det tilfredsstiller toleransekravene til det aktuelle gulvproduktet.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene kan være redusert komfort, knirk i gulv, samt utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.



⚠ Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Merk at det er krav til radonmålinger på alle utleieboliger og at tiltak må iverksettes om resultatet er over 100 Bq/m3. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

I følge radonkart over området er området vurdert med moderat til lav forekomst av radon. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Det er dog blitt opplyst ved tidligere salg at det ble utført radonmåling av Radonmannen i 2004- 2005.
Det ble da konkludert med at det ikke var nødvendig med tiltak. Dokumentasjon på dette foreligger ikke.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har to mursteinspiper. Vedpeis med åpen peisinnsats i kjellerstue. Frittstående vedovn i stue i 1. etasje (montert i 2023). Eldre vedovn montert på et soverom i 2. etasje.

NB: Kun én av pipene er i bruk. For pipen lengst mot vest må det utføres tiltak før eventuell bruk, da pipen blant annet er kledd inn på alle fire sider i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Røykeløpet i kjellerstuen er provisorisk tettet/forblendet.
Det mangler ildfast plate foran ildstedet i 2. etasje.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipen.

Viktig informasjon: Det er kun én av pipene som er i bruk. For pipen lengst mot vest må det utføres tiltak før eventuell bruk, da denne blant annet er kledd inn på alle fire sider i 2. etasje.

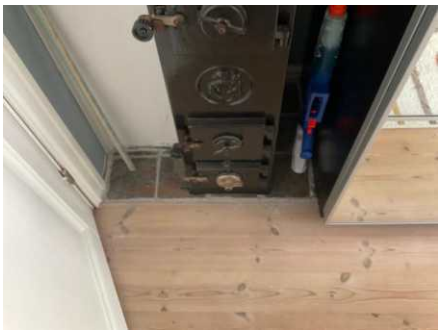
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

• Røykeløpet i kjellerstuen bør tettes forskriftsmessig av fagperson for å unngå lekkasje av røyk. Om vedovn på soverom i 2. etasje skal benyttes må det monteres en ildfast plate på gulv foran vedovn.

Undertegnede har ikke vært på yttertak for kontroll av pipe. Pipe/ildsteder anbefales vurderes av feievesenet eller brannvesenet.

For pipen lengst mot vest må det utføres nødvendige tiltak og vurderinger før eventuell bruk, da innkledning på alle fire sider i 2. etasje kan skjule skader eller mangler, noe som øker risikoen for skjulte feil og brannfare.





TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

De fleste vegger i kjelleretasjen består av malt mur/betong. Vegger i kjellerstue med panel. Gulv med betong, laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist og målt indikasjoner på fukt i betonggulvet og i nedre del av grunnmuren i kjellerbod samt i kjellergang.

I 2023 ble det lagt drensrør fra taknedløpsrør for å hindre at vann fra taket ble ledet mot grunnmuren, slik det opprinnelig var utført. Det er imidlertid ikke utført tiltak eller fuktsikring mot selve grunnmuren, og det er verken isolasjon eller kapillærbrytende sjikt under betonggulvet i kjelleren. Dette medfører at konstruksjoner mot grunn alltid vil ha fukt i seg, og det vil alltid være noe fuktopptrekk fra grunnen og opp i nedre del av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det er påvist et nivå av fuktindikasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for muggvekst, sopp og fuktskader.

Generell info :
Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen.
Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.
Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.






TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren, og den er derfor ikke undersøkt innvendig. Det var heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet, da tilkomst manglet.

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon, særlig med tanke på fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Dette skyldes fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Risikokonstruksjon innebærer at det er økt sannsynlighet for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten nærmere undersøkelser.

Det er målt indikasjon på fukt i murkonstruksjon i kjeller, noe som gir grunn til mistanke om fuktproblematikk også i krypkjelleren. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at det kan gjennomføres en grundig inspeksjon av forholdene.
Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle fukt- og råteskader, da manglende tilkomst medfører risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid og føre til omfattende reparasjonsbehov.
TG2 er satt for å belyse en risiko.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.

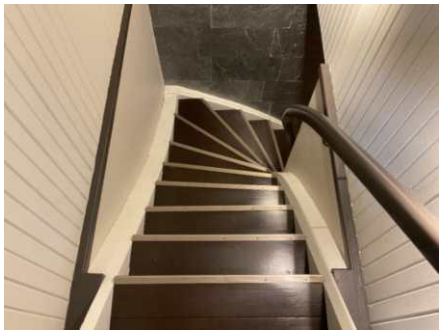
Vurdering av avvik:

• Lav fri høyde i nedre del av trappen både til 2. etasje og til kjeller.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Lav fri høyde i nedre del av trappeløpet kan gi redusert brukskomfort og mulighet for sammenstøt ved passering.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Varierende type innvendig dører. Hovedsakelig malte profilerte dører. Glassfelt i dør mellom gang og kjøkken og gang og spisestue 1. etasje. Profilerte tredører i kjeller hvor det er glassfelt i dører til kjellerstue.

Vurdering av avvik:

• Mangler et glass i dør til kjellerstue. Noe justering/tiltak bør vurders på enkelte dører.

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Justering eller utbedring av enkelte dører kanvurderes for å sikre normal bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skader på dør og karm.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Plassbygd sittebenker i rom som er i forlengelse av kjøkken.
- Plassbygd hyller/oppbevaring på et rom i 2. etasje.
- Plassbygd ramme for daybed i lesekrok 2. etasje.
- Div. belysning.
- Skyvedørsgarderobe i gangen 1. etasje.
- Alarm.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å ha blitt oppusset i 2004, jf. informasjon ved sist salg i 2022. Det finnes ingen dokumentasjon på dette arbeidet, og det er ikke kjent om det ble utført arbeid med sluk og røropplegg i forbindelse med oppussingen.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket med malt murpuss.

Vurdering av avvik:

• Observert sprekker i enkelte fliser mot vindu.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i enkelte fliser mot vindu vurderes som et kosmetisk avvik uten funksjonssvikt. Forholdet medfører ingen risiko for vanninntrengning eller skade på underliggende konstruksjoner slik det fremstår i dag. Avviket kan gi redusert estetisk kvalitet og noe økt behov for vedlikehold over tid, men har ingen teknisk betydning for våtrommets funksjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

NB : det er ikke varme i gulv på del av gulv mot ytterdør i rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Gulvet er tilnærmet flatt både i dusjhjørnet og i rommet generelt. Ved en eventuell lekkasje er det risiko for at vann kan komme ut av rommet.

Vann på gulvet i dusjhjørnet etter bruk av dusj må kunne forventes.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk i forhold til krav i forskrift. Gulvet fremstår tilnærmet flatt både i dusjhjørnet og i baderommet generelt. Manglende helning gir redusert evne til å lede vann effektivt mot sluk, og ved en eventuell lekkasje eller større vannmengder på gulvet er det risiko for at vann kan renne ut av rommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner.

Vannansamling i dusjhjørnet etter normal bruk må forventes når gulvet har utilstrekkelig fall.

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran (synlig smøremembran i sluk kun på sluk utenfor dusjhjørnet).

Alder/dokumentasjon: Ukjent alder på sluk. Sluk i dusjhjørnet fremstår som eldre enn 2004. Det foreligger ingen dokumentasjon på badets konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig mansjett eller membran i gulvet som er korrekt tilknyttet sluket under klemringen.
Det er heller ikke synlig mansjett eller membran rundt rørgjennomføringer.
Det foreligger ingen dokumentasjon på badets utførelse, og det er eldre sluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Fravær av synlig mansjett eller membran korrekt tilknyttet sluket under klemringen innebærer usikkerhet rundt tettheten i overgang mellom gulv og sluk. Manglende mansjett eller membran rundt rørgjennomføringer gir tilsvarende risiko for fuktinntrengning ved normal bruk av våtrommet. Når det ikke foreligger dokumentasjon på badets utførelse, og sluket er av eldre type, kan tettesjiktets oppbygning og funksjon ikke verifiseres.

Badet ligger i kjeller, og eventuelle følgeskader vil normalt være mindre omfattende enn om tilsvarende forhold hadde vært i en overliggende etasje. Likevel vurderes avvikene som vesentlige, og TG3 er satt som følge av registrerte forhold.

Kombinasjonen av ukjent utførelse, manglende dokumentasjon og fravær av synlige tettesjiktløsninger gir økt sannsynlighet for lekkasje til underliggende konstruksjoner. Skadeutvikling kan pågå skjult over tid uten synlige tegn på overflaten, og restlevetid og funksjon kan ikke vurderes pålitelig.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av badet i sin helhet, da utbedring av membran og sluktilknytning normalt medfører full oppbygging av nytt våtrom. Dersom forholdene likevel lar seg løse med lokal utbedring, anslås kostnadsrammen til kr 50 000–100 000, avhengig av omfang og tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: skjermet dusjhjørnet, toalett, servantinnredning, speil på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Til info : det er ikke montert håndtak på dører til servantinnredning.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk montert i yttervegg.

Til orientering bør viften helst være montert i yttervegg nær dusjen.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon



KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er kun murvegger inn mot dette badet.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble opplyst å være oppusset i 2004, ifølge informasjon ved siste salg i 2022. Det finnes ingen dokumentasjon på dette arbeidet, og det er ikke kjent om det ble utført arbeid med sluk og røropplegg i forbindelse med oppussingen.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:

• Det er utført noe ufagmessig flislegging på veggene, med stedvis store sprang mellom veggflisene.

• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

• Ingen strakstiltak synes nødvendig.

• Det er utført noe ufagmessig flislegging på veggene, med stedvis store sprang mellom flisene. Avviket vurderes som kosmetisk og har ingen betydning for tetthet eller funksjon på våtrommet slik det fremstår i dag. Forholdet gir redusert estetisk kvalitet.

LOFT > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler som varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er målt fall på gulvet i dusjhjørnet, men det forekommer stedvis svank og kuler i gulvet, noe som medfører at det på enkelte områder (spesielt i det innvendige hjørnet) samler seg noe vann ved bruk av dusj. Det er registrert motfall på ca. 20 mm den siste meteren mot døråpningen.
Det er også observert noe løse flisfuger i dusjhjørnet.

• Det er motfall på gulv siste del mot dør.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

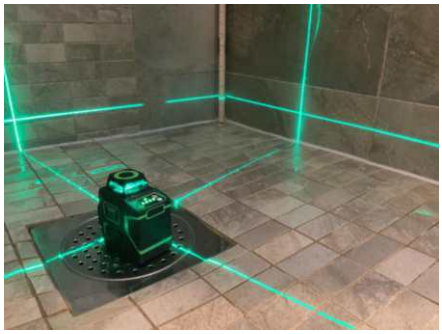
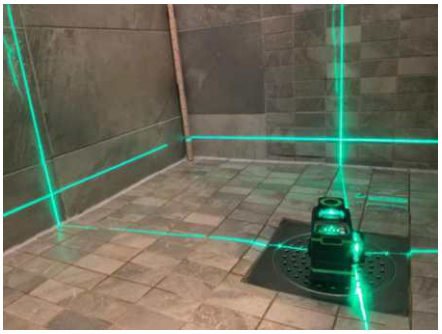
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes bort fra våtrommet.
Konsekvens av motfall mot døråpning er at ved eventuell lekkasje fra toalett eller servant vil vann renne ut av rommet fremfor til sluk, noe som øker risikoen for vannskader i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på badet.

Alder/dokumentasjon: Ukjent alder på sluk. Det foreligger ingen dokumentasjon på badets konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Synlig tettesjikt i sluk i dusjhjørnet er ikke ført under klemring til sluk. Materialet som er benyttet som tettesjikt er ukjent, og fremstår som å være av dårlig kvalitet.

Det er påvist negativ høydeforskjell på gulvet den siste meteren fra døråpningen og inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres nytt, forskriftsmessig tettesjikt/membran og slukløsning, da dagens løsning ikke er ført korrekt under klemring og materialet fremstår som av dårlig kvalitet. Dette er nødvendig for å hindre vannlekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen.

Negativ høydeforskjell på gulvet bør utbedres for å sikre korrekt fall mot sluk og forhindre at vann renner mot døråpningen, noe som kan føre til vannskader utenfor våtrommet.

Manglende dokumentasjon på utførelse og alder medfører usikkerhet om kvalitet og levetid, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at arbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av badet i sin helhet, da utbedring av membran og sluktilknytning normalt medfører full oppbygging av nytt våtrom. Dersom forholdene likevel lar seg løse med lokal utbedring, anslås kostnadsrammen til kr 50 000–100 000, avhengig av omfang og tilgjengelighet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport





LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredninger: dusjhjørnet med svingbar glassdør, toalett, servantinnredning, speil med lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Alder : Servant og toalett er skiftet i 2021. Jmf. info fra tidligere salgsannonse.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble tidligere utført i 2022, og denne hulltakingen benyttes også ved denne befaringen uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %, noe som tilsier tørt treverk i det aktuelle området.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter (et skap med slett front. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Lys under 2. stk. overskap.
Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk ved vask og koketopp.
Integrert : komfyr og induksjonstopp.
Avsatt plass for kjøleskap og oppvaskmaskin.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Kjøkkenfronter er blitt malt og blandebatteri er blitt skiftet i 2023. Jmf. eier.
Alder på innredning er ikke kjent. Må forventes noe bruksslitasje på innredning etc. Noe svelling er synlig i en skjøt på benkeplate.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med mekaniskavtrekk.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av både kobberrør og plast (rør-i-rør-system).

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år, noe som gir usikker fremtidig funksjon.

Plastrør er ikke montert i vannsikret vannskap, og samlestokken er ikke tilstrekkelig klamret til vegg.

Tettemuffer er ikke montert på enden av varerør i rør-i-rør-systemet.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter som er eldre enn ca. 33 år har usikker fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje gir økt risiko for korrosjon, tæring og lekkasjer, særlig i skjøter og overgangspunkter.
Plastrør som ikke er montert i vannsikret vannskap, og samlestokk som ikke er tilstrekkelig klamret, gir økt risiko for lekkasje og uoppdaget vannskade ved en eventuell feil i rør□i□rør□systemet.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Alder på alle avløpsrør er ikke kjent. Rør i støpejern er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Alder på alle avløpsrør er ikke kjent. Rør i støpejern er fra byggeåret og har passert forventet levetid.

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

Konsekvens/tiltak
• Avløpsrør som har passert godt over halvparten av forventet levetid har usikker restlevetid og økt risiko for slitasje, tilstopping og lekkasjer. Eldre rørinstallasjoner kan utvikle skader gradvis uten tydelige symptomer, og funksjonen kan derfor ikke vurderes som pålitelig over tid. Forholdet bør inngå i planlagt vedlikehold og vurderes ved renovering av våtrom eller øvrige rørføringer.
Utskiftninger i forbindelse med oppgraderinger på bad må forventes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra bad i 2. etasje.

Til info: Krav for luftbehandling har blitt vesentlig strengere etter byggeåret til denne boligen. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og vil være variere med temperatur og vind slik at man til tider vil kunne oppleve redusert ventilasjon. Det bør vurderes om ventilering kan bedres ved alternative løsninger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Luftekanalen gjennom boligen og ut over tak er laget av eternitt.
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Luftekanalen som går gjennom boligen og ut over tak er av eternitt. Eternitt kan inneholde asbest, og skade eller slitasje på materialet kan medføre spredning av asbestfibre. Dette utgjør en helserisiko ved inngrep, demontering eller brudd i kanalen. Materialet har også begrenset restlevetid, og funksjon og tetthet kan være usikker.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen oppvarmes av følgende :
Gulvvarme : på kjellerstue, entre/gang 1. etasje og på begge baderom.
Vedovn : Vedpeis med åpen peisinnsats i kjellerstue. Frittstående vedovn i stue 1. etasje (denne ble montert i 2023). Montert eldre vedovn på et soverom i 2. etasje.
Luft til luft varmepumpe i spisestue 1. etasje.
Elektriske ovner : etter behov.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

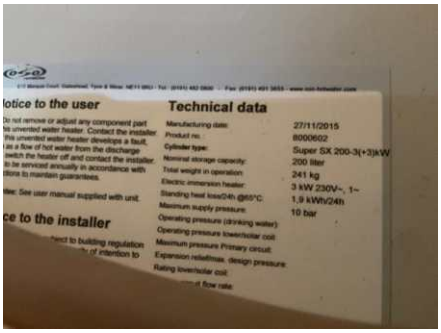
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter plassert i kott i kjeller.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El.anlegg bestående av:

Sikringsskap : plassert i trappegang 2. etasje og ett fordelingsskap i skyvedørsgarderobe i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Sikringstype: jordfeilautomat.
Overspenningsvern: ja.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

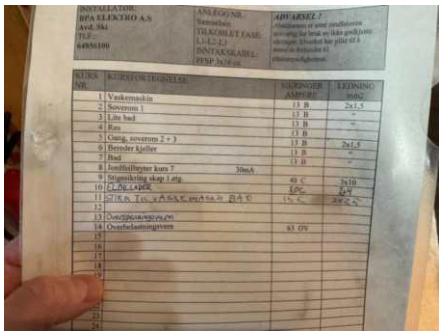
Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av anlegget.

• Hull i sikringsskap til elbillader er installert uten skapmuffe.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Hull i sikringsskapet bør tettes med godkjent skapmuffe for å opprettholde brannsikkerheten og forhindre spredning av røyk og flammer ved eventuell brann. Manglende tetting kan medføre økt risiko for brannspredning og redusert personsikkerhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukningsapparat er lokalisert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn under hele bebyggelsen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ingen synlig utvendig drenering. Ingen opplysninger om at det utført tiltak på drenering annet enn å etablere dreneringsrør på taknedløpsrør i nord.

Vurdering av avvik:

• • På grunn av bygningens alder vurderes det som sannsynlig at utvendig fuktsikring av grunnmuren eller deler av muren ved kjeller/underetasje mangler.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.
• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling i kjelleretasjen.

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

• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering medfører økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og kjeller, samt utvikling av mugg og råte.
Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere oppgradering av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fremtidige skader.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen grunnmur av betong og gråstein.

Vurdering av avvik:
• Saltutslag og noe svertesopp er registrert i kjelleren.
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Saltutslag og svertesopp bør fjernes, og årsaken til fuktproblematikken bør kartlegges og utbedres for å hindre videre skade på konstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for fuktskader, forringelse av materialer og dårligere innemiljø.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i betong, noe lettklinker og murverk.

Vurdering av avvik:
• Det er observert sprekk i støttemur ved gårdsplass samt ved ett blomsterbed.
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene i støttemuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere skader eller redusert stabilitet i muren.
Dersom sprekkene ikke utbedres kan dette føre til økt omfang av skader.

Tilstandsrapport



TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Utvendig terreng mot huset er ikke synlig i syd grunnet terrasseflater. Terrengforhold er således ikke vurdert av undertegnede.
Henviser også til kommuneplan m.m for registrerte forhold om eiendommen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alder på bunnledninger må antas være samme årstall som byggeåret for boligen. Ingen kontroll utover visuelle undersøkelser er foretatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på både utvendige vann- og avløpsledninger, er restlevetiden usikker. Eldre ledninger har økt risiko for lekkasjer, brudd, tilstopping etc. Funksjonen kan være redusert uten tydelige symptomer, og eventuelle skader kan utvikle seg gradvis over tid.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

• Manglende dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Dette øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av anlegget.

• Hull i sikringsskap til elbillader er installert uten skapmuffe.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Hull i sikringsskapet bør tettes med godkjent skapmuffe for å opprettholde brannsikkerheten og forhindre spredning av røyk og flammer ved eventuell brann. Manglende tetting kan medføre økt risiko for brannspredning og redusert personsikkerhet.

Bygninger på eiendommen

Garasje/bod



Anvendelse
Tatt i bruk.

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel beskrivelse av garasje :
Støpt gulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning. Pulttak i tre tekket med papp. 2 stk. leddporter med motordrift. Montert elbil lader. Bod Saltak i treverkskonstruksjon tekket med shingel. Innlagt strøm. Vippeport i front.

Gjøres oppmerksom på at dette bygget ikke er undersøkt/vurdert på tilstandsnivå. Kun enkel visuelt befart. Dog bemerkes følgende: noe misfarge i undertak på garasjen. Terreng skråner mot garasjeport.
Tak og bunnstokk til bod er angrepet av skadedyr. Skjevheter i konstruksjonen på tilbygd bod via hage (svak/manglende fundamentering til grunn). Er er treverk også i kontakt med grunn. Tiltak må utføres på dette bygget.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Bod med tilgang via hage er blitt tilbygd etter byggeåret. Når dette er utført er ikke kjent. Foreligger ikke tegninger.

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

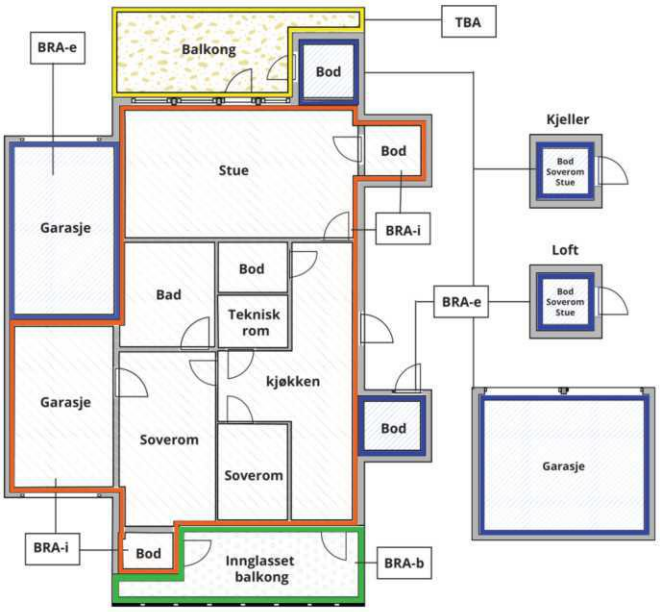
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	72			72	
1. etasje	94			94	120
Loft	64			64	
SUM	**230**				**120**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Gang/ trapperom, bod, kott, kott 2, bod 2, kjellerstue, gang 2, bad		
1. etasje	Entré, trapperom, kjøkken, spisestue/for stue, stue, spisestue		
Loft	Gang/ trapperom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, lesekrok		

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takhøyden i 2. etasje varierer som følge av skjevheter i etasjeskillet og skråtak. Etter målereglene skal areal kun medregnes der høyden er minst 1,90 meter, samt i en bredde på 60 cm utenfor skjæringspunktet mot skråtaket. Planavvik i etasjeskillet medfører at skjæringspunktet for 1,90 meter + 60 cm varierer avhengig av hvor i rommet målingen utføres. Dette gir økt usikkerhet i fastsettelsen av arealet, og oppgitt loftareal må derfor forstås som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret noe på innvendig planløsning. Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. Det bemerkes i den sammenheng at det er utført endringer i boligen i forhold til tegningene i kommunen. Takstmannen har ikke vurdert om dagens bruk tilfredsstiller gjeldende krav til rom for varig opphold/egen bruksenhet m.m. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har gitt følgende informasjon :

Hovedsoverom:
- Nye garderobeskap
- Plassbygd seng
- Nye vegglamper
- Plassbygd nattbord
- Ny panelovn

Bad:
- Automatisk avtrekksvifte på hovedbad
- Nytt servantarmatur

Soverom (nord):
- Plassbygd oppbevaring på nordvendt soverom
- Ny panelovn

Soverom (sør)
- Ny panelovn

Gang 2.etg:
- Plassbygd daybed
- Ny taklampe

Kjøkken:
- Nytt gulv
- Nytt kjøleskap
- Noen nye skap
- Malt fronter kjøkken
- Forstørret åpning i vegg mellom kjøkken og kjøkkenstue
- Nytt kjøkkenarmatur
- Ny taklampe

Kjøkkenstue:
- Ny panel, utforinger og lister
- Fjernet peis (murt igjen og meldt til kommune, godkjent av feier)
- Plassbygd sittebenk
- Nye kjøkkenskap
- Nye stikkontakter

Stue:
- Ny peis stue og pusset vegg i bakkant

Kjeller:
- Slammet kjellerrom
- Nye vinduer (3stk)
- Nye vegglamper (2stk)
- Ny taklampe i kjellerstue

Utvendig:
- Nytt terrassedekke
- Takrenner på sørsiden lagt i rør
- Ny steinkant og grus mot kjeller
- Til-tak light lagt under terrasse på sørsiden og over kjellerinngang
- Pigget foran kjellerdør for lettere adkomst
- Fjernet ett tre på sørsiden og ett bak garasjen
- Fjernet hekk mot gårdsplass
- Ny elbillader i garasje
- Fjernet maurtue i utebod

Generelt:
- Generelle malingsarbeider
- Utbedring av det elektriske anlegget ved behov
- Plassbygd seng på soverom mot sør
- Ny Yale Doorman (2023).
- Det er blitt montert beslag på kåpebord på tak i 2026.
- Utbedret del av vindski/gesims på gavlvegg sydvest etter skade i 2026.

Garasje/bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		61		61	
SUM		**61**			
SUM BRA	**61**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall). Garasjedel 34 kvm. Boder målt til ca 27 kvm.
NB: veggtykkelse mellom garasje og bod samt veggtykkelse mellom tilbygd bod og eldre bod er ikke medtatt i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Montert elbil lader.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Martin Arnheim Birkeland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3207 NORDRE FOLLO	243	240		0	1299.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kappveien 24

Hjemmelshaver

Schüssler Henriette Thidemansen, Birkeland
Martin Arnheim

Kommentar

Tomten og oppbygningen av denne er ikke gjennomgått på tilstand. Dog blir den beskrevet i rapporten slik den var synlig på befaringsdagen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i en blindvei et veletablert og attraktiv boligområde på Myrvolltoppen. Området er rolig og barnevennlig og har gode solforhold. Gangavstand til flere barnehager samt skoler. Kort kjøretur til Kolbotn sentrum hvor en finner det meste av servicetilbud med blant annet kjøpesenteret Kolbotn Torg og kulturhuset Kolben. Fra Myrvoll stasjon går det både busser og tog inn til Oslo med jevnlige avganger. Ca. 20 min med bil til Oslo sentrum. Øvrig servicetilbud på Greverudsenteret. Kort vei til tur- og skiløyper, badeplass ved Gjersjøen, 18-hulls golfbane, fotballbaner, idrettsplass og flerbrukshall med svømmehall. Ellers finnes det flere kunstgressbaner, flerbrukshaller, treningssentre, sandvolleyballbaner og tennishaller i kommunen.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 1 299,8 kvm som er opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel/gårdsplass og i trase opp til inngangsparti. store terrasseområder, gressplen, hekk og div. trær, bed og pryd beplanting.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer (kjeller, 1. etasje og 2. etasje). Oppført på grunnmur av betong og gråstein. Støpt såle mot grunn. Etasjeskille i tre (mulig at det ligger stublofts leire i etasjeskille). Yttervegger i reisverk med med utvendig malt trekledning. Saltak med takoppløft oppført i trekonstruksjon med tilgang til kaldtoft. Tak er tekket med betongstein.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
12 000 000	2022	Siste registrerte salg av denne eiendommen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
JBF	2275175			

Kommentar
Forsikring er ikke gjennomgått av takstmann. Info er kun hentet fra eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier viste boligen og ga opplysninger. Rapporten er blitt gjennomlest og gitt tilbakemelding til takstmann.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Div. informasjon hentet gjennom Eiendomsverdi.no	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.10.2026	
2	09.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Befaringen er visuell og uten fysiske inngrep. Kun tilgjengelige,

Forutsetninger

synlige og sikkerhetsmessig forsvarlige flater er undersøkt. Yttertak er inspisert fra bakkenivå og via loft der dette er mulig; takstmann har ikke vært på yttertaket. Konstruksjoner som er skjult, innbygget, tildekket eller utilgjengelige inngår ikke i vurderingen. Fuktmålinger utføres stikkprøvevis på representative punkter der det er praktisk mulig. Befaringen gir ikke fullstendig innsyn i konstruksjoner, og skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes, særlig i eldre bygninger hvor materialalder og tidligere tiltak kan påvirke tilstanden.
Opplysninger fra eier eller andre aktører legges til grunn der de fremstår som plausible. Rapporten er en teknisk tilstandsvurdering og omfatter ikke juridiske forhold, godkjenningsstatus eller vurdering av om bygget er lovlig oppført eller innredet. Tilstandsgrader settes basert på tilgjengelig informasjon, synlige forhold og gjeldende standard, og kan endres dersom skjulte konstruksjoner senere avdekkes eller forhold endres over tid.
Tilleggsbygninger på eiendommen er kun enkelt visuelt befart.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260115
Addresse	Kappveien 24		
Postnr.	1415	Sted	OPPEGÅRD
Selgers navn	Martin Birkeland		
Selgers navn	Henriette T Schüssler		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Landkreditt Forsikring

Polise/avtalenr.:

38773763

Våtrom

Initialer selger:
M B
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Tidligere eier har informert om bytte av toalett og baderomsinnredning i 2021 og ny trykktank og varmtvannsbereder i 2019.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Larmerud Rørservice AS

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Tidligere eier har informert om at ny membran ble lagt på badet i 2. etasje når badet ble pusset opp.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Ventilasjon med automatisk avtrekk montert på begge bad samt ny stikk til vaskemaskin på badet i 2. etasje.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Oppegård Elektriske monterte avtrekk på bad i kjeller. Rett Elektro monterte avtrekk på bad i 2. etasje samt ny stikk.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

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

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

Hadde en mindre lekkasje på vasken under vasken på kjøkkenet, dette ble fikset av Lauritsen VVS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lauritsen VVS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Huset er koblet til kommunalt vann gjennom privat vannrør.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

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

Vindski og toppbord ble byttet op hele taket juni 2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Follo Byggservice.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Feier har informert om at inspeksjonsluke i kjellerstue er en midlertidig installasjon og at dette bør utbedres.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Eldre hus med med naturlig skjevhet.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

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

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

Bytte av tre kjellervinduer våren 2025.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bytte av terrassedekke våren 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vinduer byttet av AM UNIK AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen kjente lekkasjer, men huset er gammelt og har noe naturlig kapillært oppsug.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Hull i sikringsskap til elbillader er installert uten skapmuffe.

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

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

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

Flere firmaer har utført små og store jobber nye installasjoner, el-kontroll og utbedring av eksisterende anlegg. I forbindelse med oppussing ble tre stikkontakter flyttet ved egeninnsats, disse er i ettertid kontrollert og godkjent av elektriker.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Flytting av tre stikkontakter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

EL-kontakten AS, Elektro Nettverk Service AS, Rette Elektro AS og EN Elektro AS.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-kontakten AS gjennomførte brannforebyggende kontroll februar 2025.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik utover manglende skapmuffe i forbindelse med elbillader (ikke utbedret).

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fjernet en maurtue i forbindelse med garasje/bod. Ingen maurproblemer i ettertid av dette.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lekkasje i taket i forbindelse med et uhell. Skad og take er tettet i etterkant.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Døråpning mellom kjøkken og "kjøkkenstue" er forstørret.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 09.10.2026

Signert av *Martin Birkeland*

Signert av *Henriette T Schüssler*

Initialer selger:
M B
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Energiattest



Adresse **Kappveien 24, 1415 OPPEGÅRD**	
Dato for energimerking **09.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367346**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16846872**
Gårdsnummer **243**	Bruksnummer **240**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1925**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **230,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **230,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **278,78**

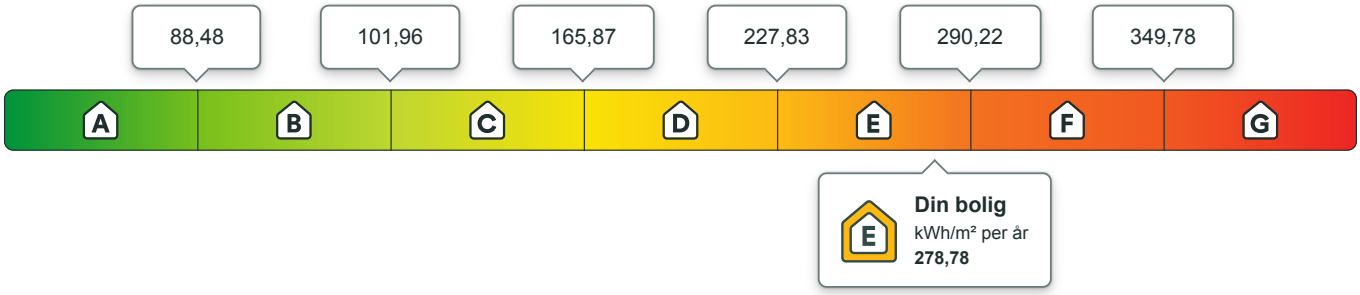
Kappveien 24, 1415 OPPEGÅRD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
73 938,35	**321,47**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kappveien 24, 1415 OPPEGÅRD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Kappveien 24, 1415 OPPEGÅRD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FURUAASEN	Beregnet areal	1299.8
Etablert dato	03.11.1921	Historisk oppgitt areal	1324
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	243/240
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	243/240
Seksjonering Feilretting	28.11.2012 28.11.2012	05/01762 Lagt til uteareal i kart		243/1414 (-871,2), 243/1414/0/1 (411,5), 243/1414/0/2 (459,8) 243/240, 243/463, 243/1317, 243/1415, 243/1427
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	05.07.1974			243/240 (-706), 243/463 (706)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.11.1921			0217-43/17 (-1324), 243/240 (1324)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6628994.1	600788.86	0	Ja	1299.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BIRKELAND MARTIN ARNHEIM F070694*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kappveien 24 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)
SCHÜSSLER HENRIETTE T F271194*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kappveien 24 1415 1415 OPPEGÅRD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kappveien 24

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1415 OPPEGÅRD	Kirkesogn	02100102 Greverud
Grunnkrets	1006 Myrvoll	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	6 Greverud	Skolekrets	15 Østli

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16846872		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1925
2	149567607		Enebolig (111)	Bygning revet/brent (BR)	
3	16846864		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.07.1965
4	149565469		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 16846872: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.07.1925

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	208
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	208
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1925	21.01.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kappveien 24	H0101	243/240	208	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	74	0	74	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0
K01	0	43	0	43	0	0	0

2: Bygning 149567607: Enebolig (111), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		11.10.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/240	-	-	-	-	-

3: Bygning 16846864: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.07.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	51
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	51
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.07.1965	21.01.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/240	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	51	51	0	0	0

4: Bygning 149565469: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato

Bygning revet/brent		11.10.2002

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	243/240	-	-	-	-	-



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kappveien 24, 1415 OPPEGÅRD								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2026
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20i%20reguleringsplaner.pdf - https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11741/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 300 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** MYRVOLL
	Delareal 1 300 m^2 **KPHensynsonenavn** H110 **KPSikring** Nedslagsfelt drikkevann

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2014002 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2014002)
Navn	Frittliggende småhusbebyggelse
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.09.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/7310/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 300 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202601 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202601)
Navn	Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	2018006 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=2018006)
Navn	Nedre Ekornrud
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Id	202601 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202601)
Navn	Behandlingsanlegg for slam fra drikkevannsproduksjon ved Stangåsen VBA
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

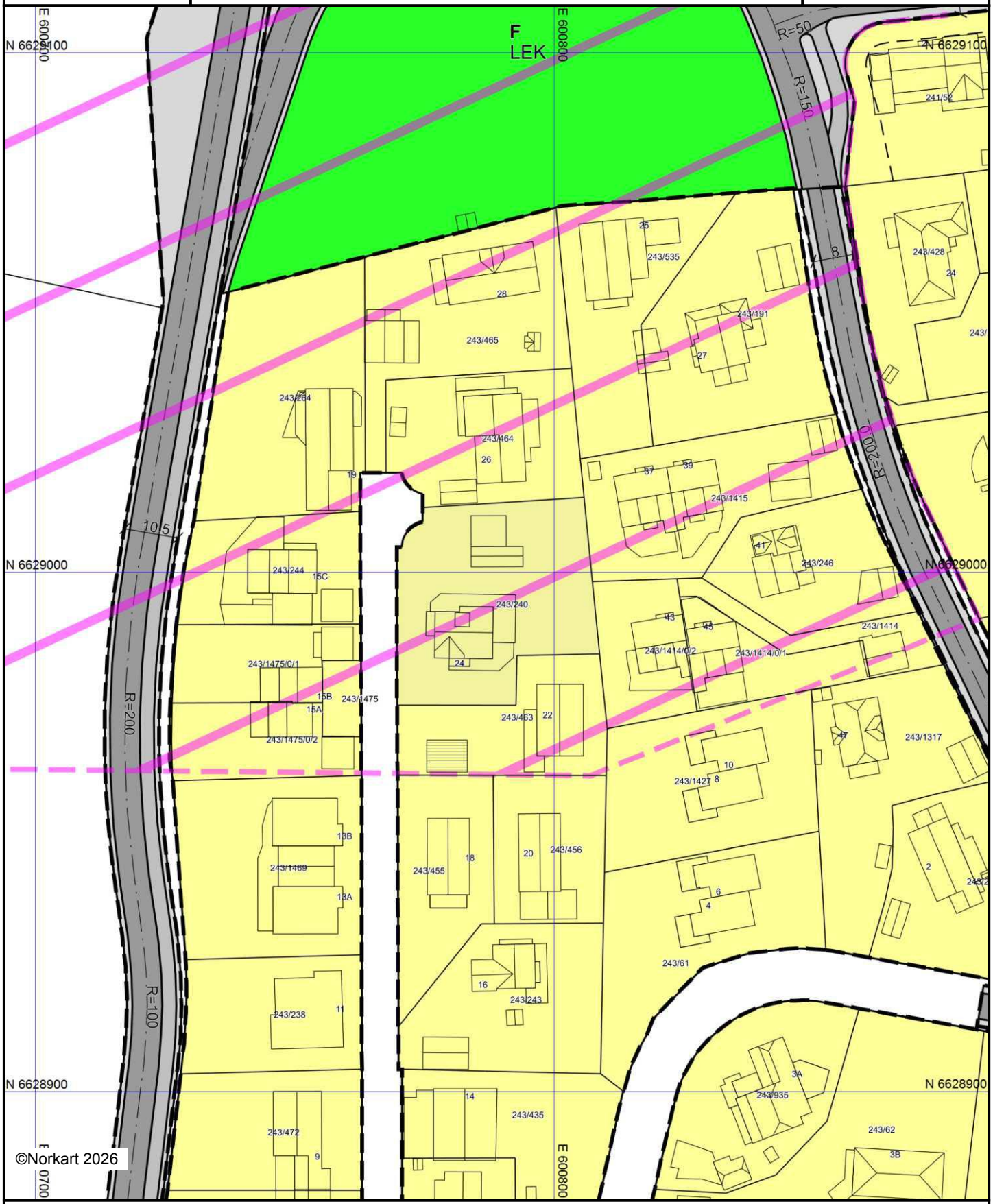
Nordre Follo kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 243/240
Adresse: Kappveien 24
Dato: 09.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Offentlig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Plan under arbeid
- Planens begrensning

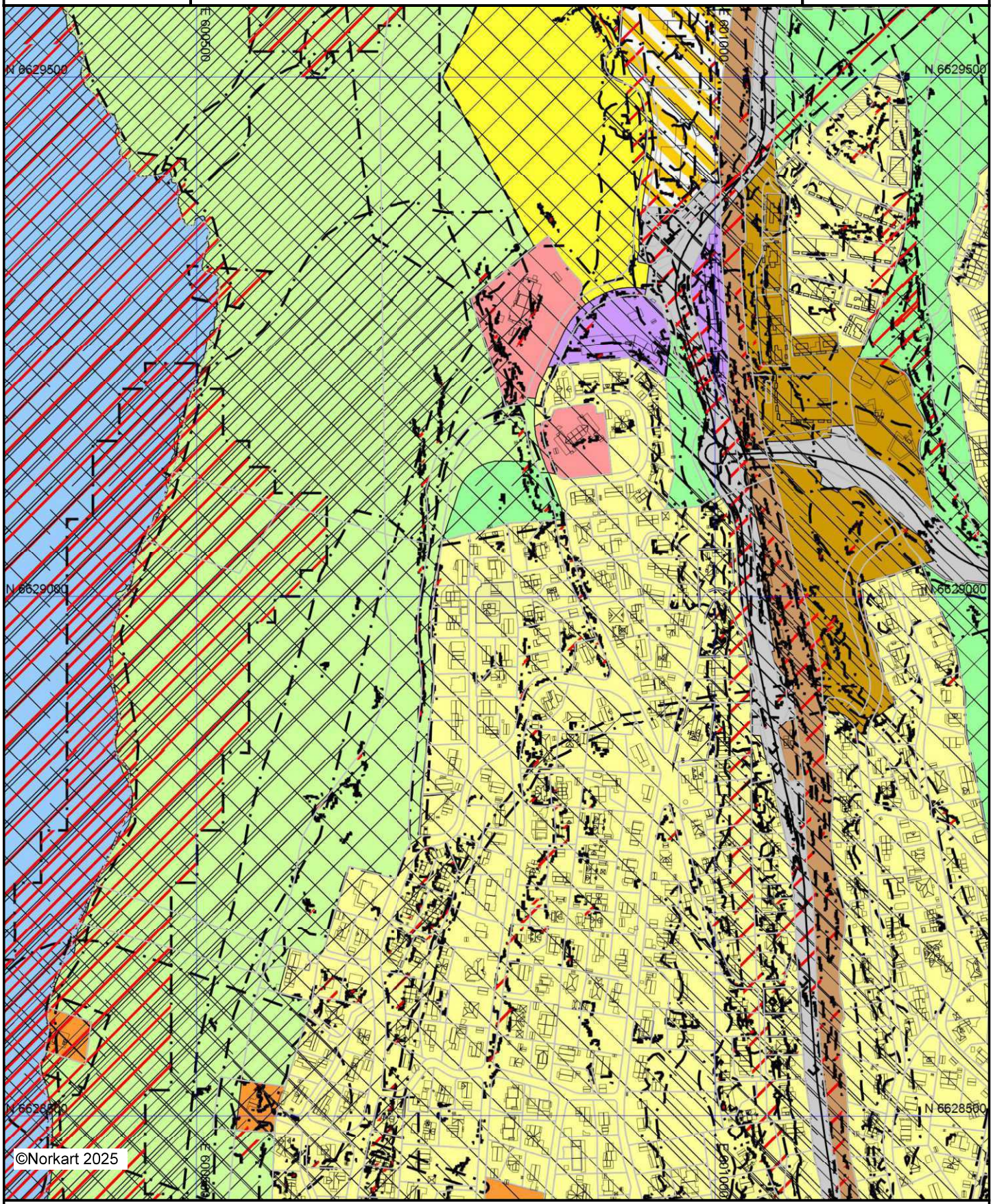
Nordre Follo kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 243/240
Adresse: Kappveien 24
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008



Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

0217-2014002 Frittliggende småhusbebyggelse

Plantype:	**Områderegulering**				
Vedtatt:	**12.09.2016**	*Datert:*	05.08.2016	*Arkivsak:*	15/1072
Gjennomføringsfrist:	**Ingen**				

§ 1 Plankart og planavgrensning

Reguleringsplanen omfatter følgende plankart:

0217-2014002	på grunnen/vannoverflate

Planområdenes avgrensning er angitt i plankartet.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

§ 3 Formålet med reguleringsplanen

Hensikten med planen er å ivareta bokvaliteten i Oppegårds småhusområder og det grønne preget mellom bygningene. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter. Ny bebyggelse / nye tiltak skal ta hensyn til nærområdets eksisterende bebyggelsesstruktur og ivareta områdets kvaliteter knyttet til landskap og topografi, vegetasjon og biologisk mangfold. Naturlige terrengformasjoner og naturtomter ønskes bevart.

Kommunens befolkningsvekst skal først og fremst skje i knutepunktområdene og etter prinsippene gitt i kommuneplanen. I småhusområdene kan det imidlertid tillates en viss eplehagefortetting og utvikling.

§ 4 Definisjoner

Frittliggende småhusbebyggelse:	Frittliggende småhus som eneboliger og tomannsboliger.
Frittliggende:	Bygninger som ikke på noen måte er fysisk sammenbundet med en annen bygning, f.eks. gjennom felles grunnmur, mellomliggende trappekonstruksjoner, murer, plattinger, eller annen bygningsdel.
Enebolig:	Bygning med en boenhet.
Tomannsbolig:	Bygning med to boenheter.
Boenhet:	Med boenhet menes i denne sammenhengen bolig med ett eller flere rom og med separat inngang, samt minst ett bad/wc og kjøkken.
Uthus:	Mindre frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse eller varig opphold, f.eks. bod, lekestue, grillhytte o.l.
Nettoareal:	Eiendommens areal som er regulert til boligformål.
Blågrønn faktor (BGF):	Et verktøy for å måle blågrønne kvaliteter i et område, altså vann og vegetasjon. Hensikten er å sikre at overvanns- og vegetasjonskvaliteter ivaretas på den enkelte tomt.

§ 5 Arealbruk

Det kan kun oppføres enebolig eller tomannsbolig samt tilhørende garasje, carport og uthus. Samme eiendom kan kun bebygges med 1 frittliggende bolig.

Innenfor en boenhet kan det tillates innredet rom for utleie. Rom for utleie kan imidlertid ikke skilles ut fra den øvrige boenhet, det må finnes minst en intern forbindelse. Innenfor samme boenhet kan det maksimalt legges til rette for tre utleieforhold/hybler.

§ 6 Krav til tomt

§ 6.1 Krav til tomtestørrelse

Minste tillatte nettoareal er 700 m² for enebolig.

Minste tillatte nettoareal er 1000 m² for tomannsbolig, og 500 m² for hver parsell dersom tomten deles. Deling av tomt kan ikke finne sted før etter at huset er oppført.

§ 6.2 Krav til tomtearrondering

Tomten skal ha en hensiktsmessig form tilpasset stedlig terreng (f.eks bekkeløp eller høydedrag), eksisterende bebyggelse og det som skal anlegges. Den skal ha en tilnærmet samlet form.

Tomter som får en uhensiktsmessig form, kun for å oppnå tilstrekkelig tomtestørrelse til ønsket bebyggelse, tillates ikke.

§ 6.3 Krav til delingssøknad

Søknad om deling av tomt skal redegjøre for hvordan fradelt tomt lar seg bebygge og hvordan den fradelte tomten og avgivereiendommen oppfyller plan- og bygningslovens regelverk og intensjoner i gjeldende reguleringsplan.

Kommunen kan stille krav til parallellbehandling av dele- og byggesøknad der nye tomter i utgangspunktet vurderes som vanskelig å bebygge.

§ 7 Plassering på tomten og terrengtilpasning

§ 7.1 Terrengbehandling

Ved plassering av bygninger på tomten skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Bygninger skal tilpasse seg tomtens naturlige topografi. Det tillates ikke større sprengningsarbeider eller masseuttak som ikke kan tilbakeføres. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims-, møne- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke.

Terrengets overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming. Terrengforskjeller skal sikres slik at det ikke oppstår ulemper i form av utglidning eller overvann på naboeiendommen. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrensen skal være minst 1,0 meter.

Bruk av terrengmurer skal skje skånsomt ved bruk av lave høyder og skråninger. Det tillates ikke høyere terrengmurer enn 1,5 meter. Ved plassering skal det tas spesielt hensyn til virkningene for naboeiendommene. Avstand til nabogrense skal være i henhold til de alminnelige reglene for avstander i pbl. § 29-4 og i Byggesaksforskriften.

Kommunen kan imidlertid godkjenne forstøtningsmurer med maksimal høyde på 2,0 meter ut mot kommunal vei. Dette gjelder kun for eiendommer med skrånende terreng mot veien, og der oppføring av en terrengmur vil gjøre tomten mer hensiktsmessig utnyttet.

Tilsvarende gjelder for eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

§ 7.2 Fremmede arter

Ved uttak eller forflyttning av masser skal det tas spesielt hensyn til faren for spredning av fremmede arter. Før masseforflytning eller uttak må det derfor undersøkes om det er registrert eller kan observeres svartelistede arter på eiendommen. Masser som inneholder svartelistede

arter (inkludert plantedeler og frø) skal leveres til godkjent mottak eller benyttes på tomten på en slik måte at det ikke er fare for oppblomstring eller spredning.

§ 7.3 Anlegg under bakken
Minst 80 % av anlegg under bakken skal plasseres under bygningens fotavtrykk.

§ 7.4 Avstand mot vei
Der byggegrense mot vei ikke er vist, gjelder kommuneplanens/veglovens bestemmelser for byggegrense.

Frittliggende garasje og carport på inntil 50 m^2 BRA/BYA skal plasseres minst 5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn langs kommunal og privat vei når den er plassert med utkjøring vinkelrett på veibanen. Når utkjøring er plassert parallelt med veibanen skal frittliggende garasje eller carport plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense til regulert veigrunn.

Forstøtningsmurer skal plasseres minst 1,5 meter fra eiendomsgrense/formålsgrense mot kommunal vei, dog slik at den ikke kommer nærmere midten av regulert vei enn 9 meter. Tilsvarende kan kommunen godkjenne plassering av forstøtningsmurer på eiendommer mot fylkesvei eller Europavei, men kun dersom Statens vegvesen samtykker til plasseringen.

På toppen av muren kan det oppføres et hagegjerde/innhegning som sikkerhet for høyden. Støyskjerm, levegg eller andre tilnærmet tette konstruksjoner tillates ikke oppført i strid med byggegrense mot vei.

§ 7.5 Frisiktsoner
Eier eller bruker av eiendommen som har avkjørsel til offentlig vei skal sørge for fri sikt mellom avkjørselen og kjøreveien. Bestemmelsene til frisiktskrav i kommuneplan for Oppegård kommune gjelder.

Forstøtningsmurer må ikke komme i strid med frisiktsoner. Innenfor frisiktsonen kan det tillates gjerde, mur o.l. i en høyde på maksimalt 0,5 meter.

§ 8 Grad av utnytting – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal (%- BYA). Tillatt BYA er 22 % av netto tomteareal.

§ 9 Høyder – beregnes i henhold til veiledning Grad av utnytting H-2300B

	Maksimal mønehøyde	Maksimal gesimshøyde	Pulttak høyeste og laveste gesims	Flatt tak maksimal gesimshøyde og maksimal takvinkel 4 grader	Maksimal totalhøyde
Bolighus	9,0	6,5	7,5/6,5	7,0	10,5 meter
Garasje/carport	4,5	3,0	3,5/3,0	3,0	
Uthus/boder	3,0	2,5	3,0/2,5	3,0	

Høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen til høyeste møne og gesims, jf. Forskrift om tekniske krav til byggverk og veileding Grad av utnytting H-2300B.

Ved høydeforskyvning av boenhetene i tomannsboligene, regnes de maksimale møne- og gesimshøyder ut fra hver boenhet.

Maksimal totalhøyde måles fra ferdig planert terrengs laveste punkt til omsøkt byggverks høyeste punkt, og omfatter alle tiltak, herunder forstøttningsmurer som påvirker fasadens helhetsinntrykk.

§ 10 Utearealer

§ 10.1 Størrelse

Det skal settes av minimum 150 m^2 til hver boenhet til uteoppholdsareal.

Terrasser/balkonger kan medregnes i uteoppholdsareal. Minst ¾ av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3, nødvendig areal for gang- og kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

§ 10.2 Utforming

Uteoppholdsareal skal ha gunstig beliggenhet i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek, og skal ligge lett tilgjengelig fra boligen.

Takterrasser skal trekkes minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet. Beplantning og konstruksjoner på takterrasser skal ikke rage høyere over gulvet enn 1,50 meter.

§ 11 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på til sammen minimum 36 m² BYA for hver boenhet på egen eiendom. Parkeringsplassene kan ligge på terreng eller overbygges med garasje eller carport. Garasje/carport kan integreres i boligen. Parkeringsplassene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

§ 12 Bevaringsverdige bygninger

§ 12.1 Hensynssone for kulturmiljø H570_1 i kommuneplan for Oppegård kommune

a) Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke revet. Kommunen kan gi tillatelse til riving av bygninger eller bygningsdeler som ikke er en del av og ikke er visuelt og materielt tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen.
b) Tiltak som tilbakefører opprinnelig uttrykk tillates.
c) Tiltak som vil medføre større visuelle endringer i eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke.
d) Originale bygningselementer som vinduer, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale skal kun fornyes, når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
e) Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses bygningens opprinnelige stil og materialbruk. Dette gjelder særlig vindustyper, ytterdører, gerikter, andre fasadedetaljer, fasadekledning og taktekkingsmateriale.
f) Tilbygg eller påbygg på eksisterende bevaringsverdig bebyggelse tillates ikke. Unntatt er tiltak etter § 12.1 b).
g) Parkeringsanlegg og uthus kan tillates såfremt disse harmonerer med og underordnes eksisterende bevaringsverdig bebyggelse.
h) Intern sti- og veistruktur og eldre opparbeidet hage- eller parkareal, inkl. verdifull vegetasjon, forstøtningsmurer m.m. skal bevares.

§ 12.2 Annen bevaringsverdig bebyggelse

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til byggverkets ytre så vidt mulig blir bevart, jf. pbl. § 31-1.

For eiendommer som etter kommunens skjønn har slik verdi og som ikke omfattes av § 12-1, gjelder følgende:

a) Nye tiltak på eiendommen skal ta hensyn til og tilpasses den eksisterende bygningen slik at bevaringsinteressene ivaretas på en god måte. Særlig viktig er bygningens formspråk, materialbruk, vinduer, dører og andre fasadedetaljer.

b) Fasadeendringer skal bidra til å tilbakeføre bygget til opprinnelig stil og materialbruk.

c) Tilbygg eller påbygg på bevaringsverdig bebyggelse kan tillates, men tiltaket må da underordne seg den bevaringsverdige delen.

d) Ved plassering av garasje, uthus og andre tiltak på eiendommen skal det legges vekt på å opprettholde et romslig uteareal foran bygningens hovedfasade. Ved plasseringen bør det også søkes å beholde siktlinjer fra bygget ut mot det offentlige rom.

§ 13 Fri ferdsel

§ 13.1 Gjerde mot friområde

Kommunen kan pålegge at det settes opp et gjerde mot offentlig friområde, turvei, snarvei og/eller der det er behov for for å ivareta ferdselsinteresser. Det skal legges vekt på at gjerdet skal underordne seg helhetsinntrykket av området og ikke virke dominerende.

§ 13.2 Hekk mot friområde

Hekk skal i sin helhet holdes innenfor egen eiendom, for å sikre fri ferdsel.

§ 14 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Blågrønn faktor (BGF) skal ikke være lavere enn 0,7.

Ved søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann.

§ 15 Bekker og vassdrag

Ved søknad om tiltak skal det vurderes om lukkede bekker kan restaureres. Plassering av nybygg skal ta hensyn til lukkede bekker slik at gjenåpning er mulig ved en senere anledning.

Det tillates ikke tiltak nær åpne bekker som kan forverre miljøtilstanden i eller langs bekken. Ved nye tiltak på eiendommen skal det tas hensyn til åpne bekker på eller i nærheten av eiendommen når den ubebygde delen av tomta skal utformes. Formålet skal være å oppnå at miljøtilstanden i bekken kan forbedres, herunder bevaring/reetablering av kantvegetasjon, forebygge erosjon og unngå skadelig avrenning til bekken. Tiltak for å sikre miljøtilstanden i eller langs bekken skal vises på utomhusplanen.

For eiendommer som ligger innenfor byggegrenser mot vassdrag omtalt i gjeldende kommuneplan, gjelder i tilegg følgende:

a) I kantsonen mot vassdrag skal det opprettholdes et naturlig og variert vegetasjonsbelte med flere sjikt, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Der dette ikke finnes skal et slikt vegetasjonsbelte gjenopprettes. Ved reetablering av vegetasjonsbelte skal det benyttes planter med naturlig stedstilhørighet.

b) Kommunen kan gjøre unntak fra denne bestemmelsen i forbindelse med lovlig godkjent byggetiltak som står i nødvendig sammenheng med vassdraget, eller hvor det er nødvendig for å sikre tilgang til vassdraget.

c) For øvrig må fjerning av kantvegetasjon kun skje etter samtykke fra riktig vassdragsmyndighet i henhold til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).

§ 16 Krav om detaljregulering

Kommunen kan kreve at det utarbeides detaljregulering dersom:

- det ved delesøknad eller byggesøknad fremgår at det planlegges mer enn 3 boenheter på en avgivereiendom og/eller tilstøtende eiendom, eller
- det ønskede tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for nærmiljø, eller
- tiltaket etter kommunens skjønn, bærer preg av feltutbygging. Det kan være at flere boliger innenfor et avgrenset geografisk område deler flere likhetstrekk i utforming og detaljering, herunder høyde, volum, materialvalg, farge, takvinkel, plassering og/eller orientering. Likhetstrekkene er egnet til å skape et felles uttrykk for boligene og markere et skille mot øvrig bebyggelse i nærområdet.

Nordre Follo kommune

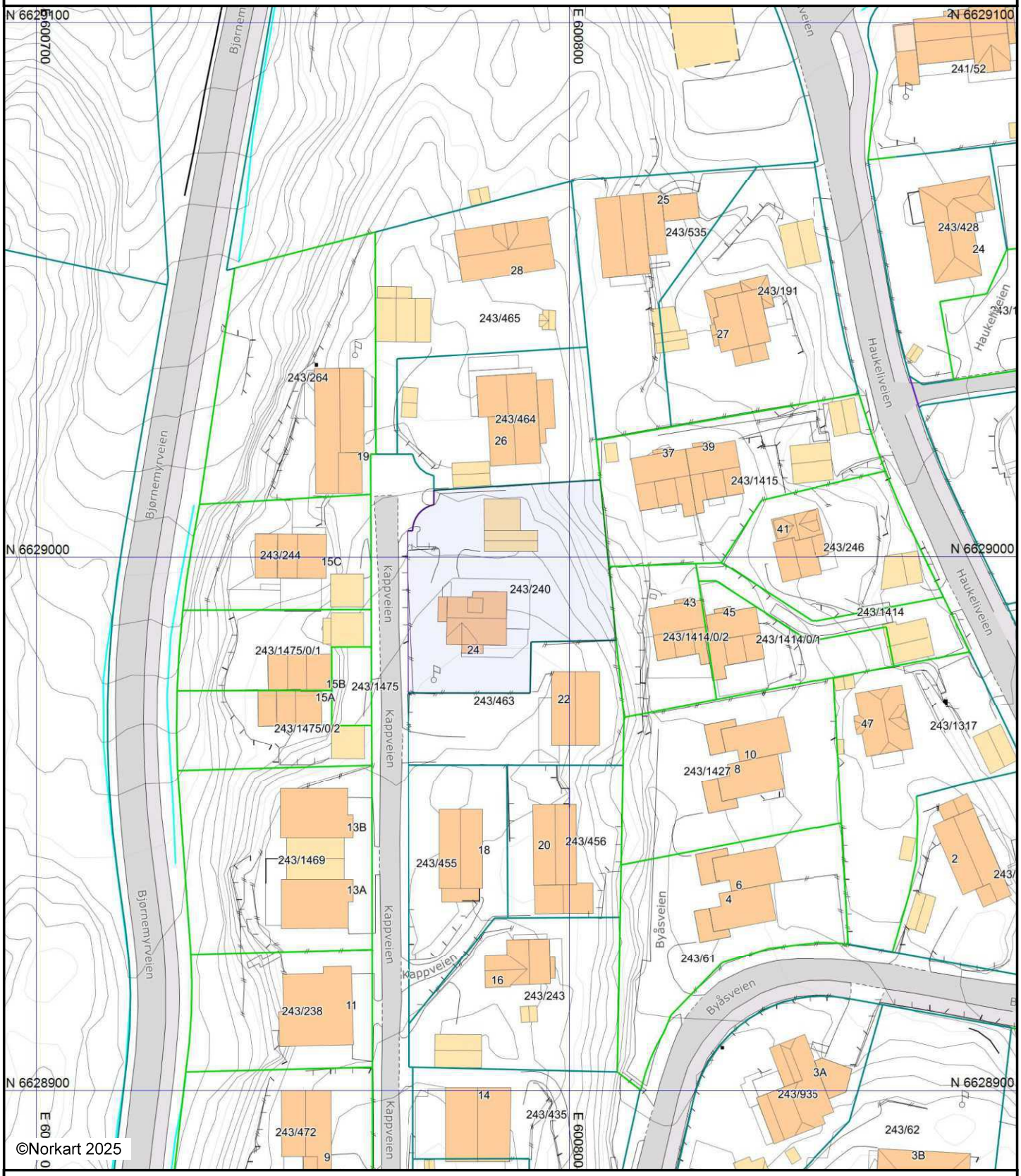
Grunnkart

Eiendom: 243/240
Adresse: Kappveien 24
Dato: 30.04.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Nordre Follo kommune

Ledninger i bakken

Eiendom: 243/240

Adresse: Kappveien 24

Dato: 30.04.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet, og mange private ledninger mangler i kartet.

Tegnforklaring

Innsjøer og vassdrag

Veggrøft åpen

Bygninger

Bygningsdelelinje

Grunnmur

Taksprang Bunn

Takkant

Takoverbygg kant

Trapp inntil bygg, kant

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Vegg frittstående

Ledningsnett Vann og avløp - i drift

Abc Tekst på ledning

Abc Tekst på kopling

Abc Brannventil på koplingutstyr

Overvannsledning

Spillvann_Kanal

Spillvannsledning

Vannledning

Brannventil

Gatesluk

Kum_Spillvann

Kum_Overvann

Kum

Kran

Sandfangskum

Sluk m/sandfang

Utslipp

Utviser

Gatenavn

Abc Adressenummer

Abc Gårds-, og bruksnummer

Adresser

Adressepunkt

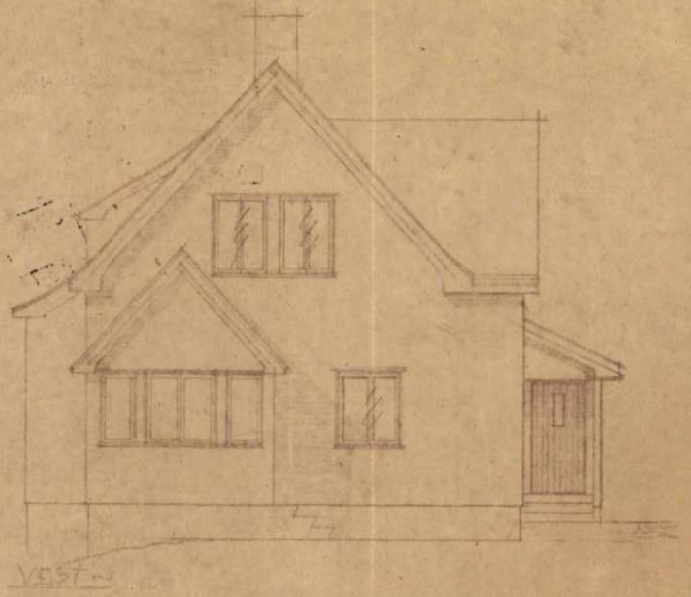
Eiendomsinformasjon

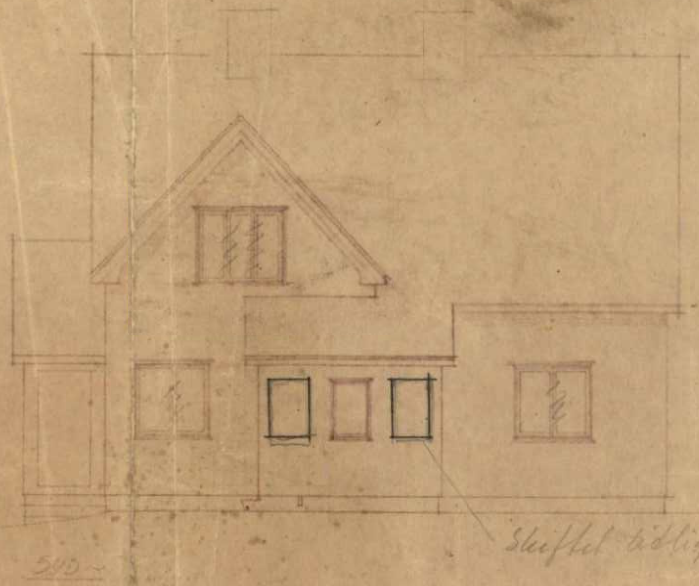
Eiendomsgrense

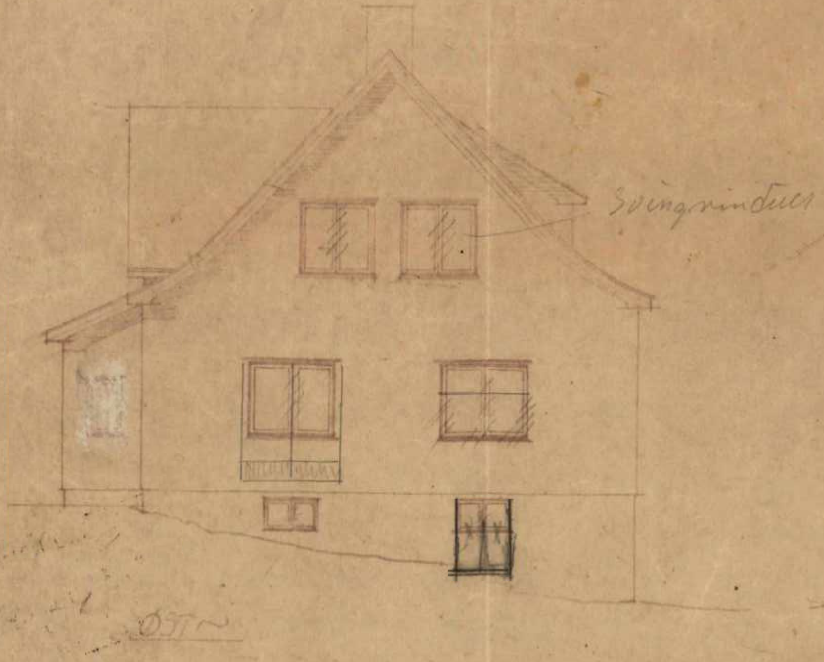
Eiendomsgrense, usikker

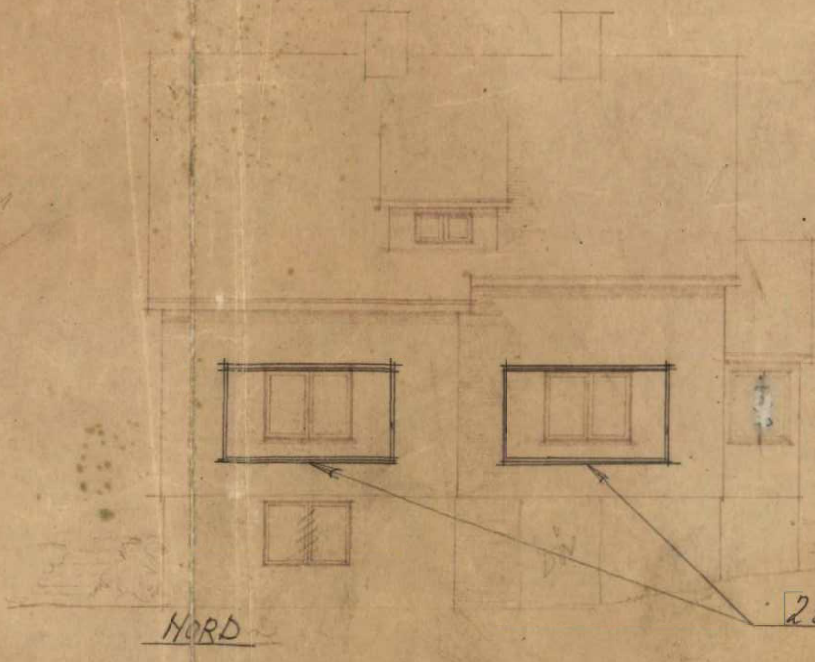
Oljetank

Oljetank







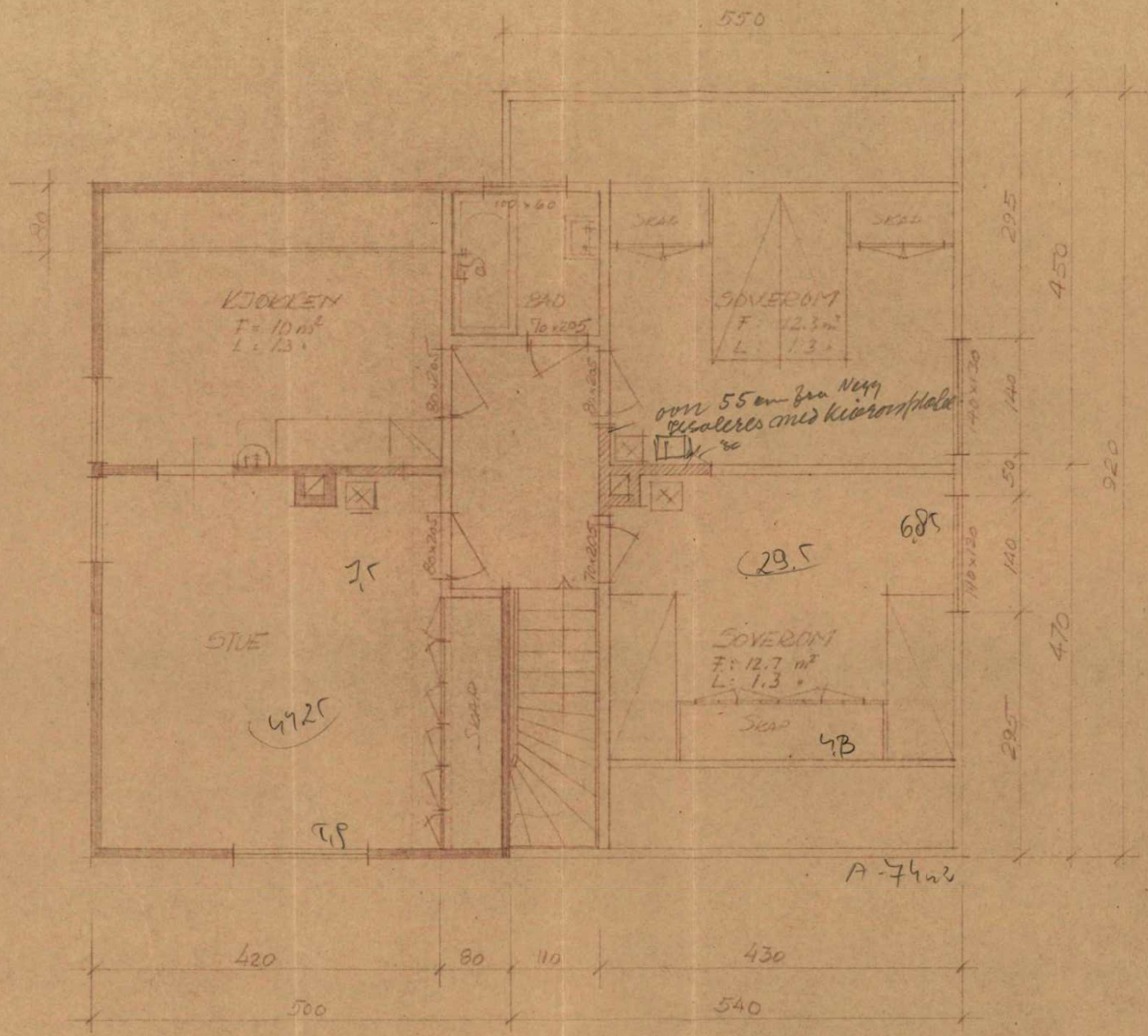


APPROBERT B
28 OKT 1975
Oppegård Byggningsråd

RETTET

FOR HERR ALF VALLEBERG – TIL- OG OMBYGGING AV EIENDOMMEN GNR. 43 BNR. 240 – NURVOLL – M. 1:100

O. B. J. nr. 85/1947



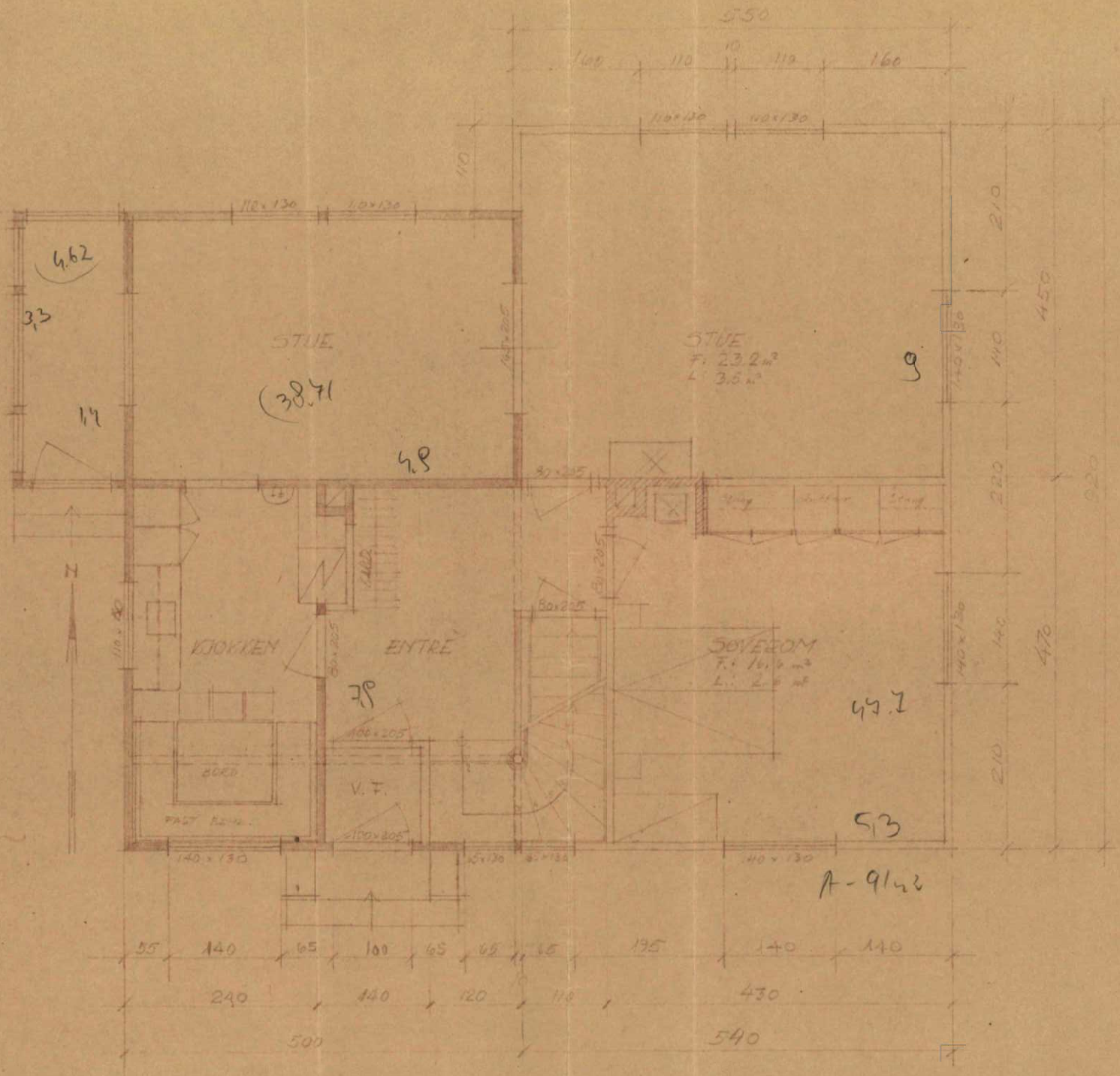
2. ETASJE ~

BL. 2.

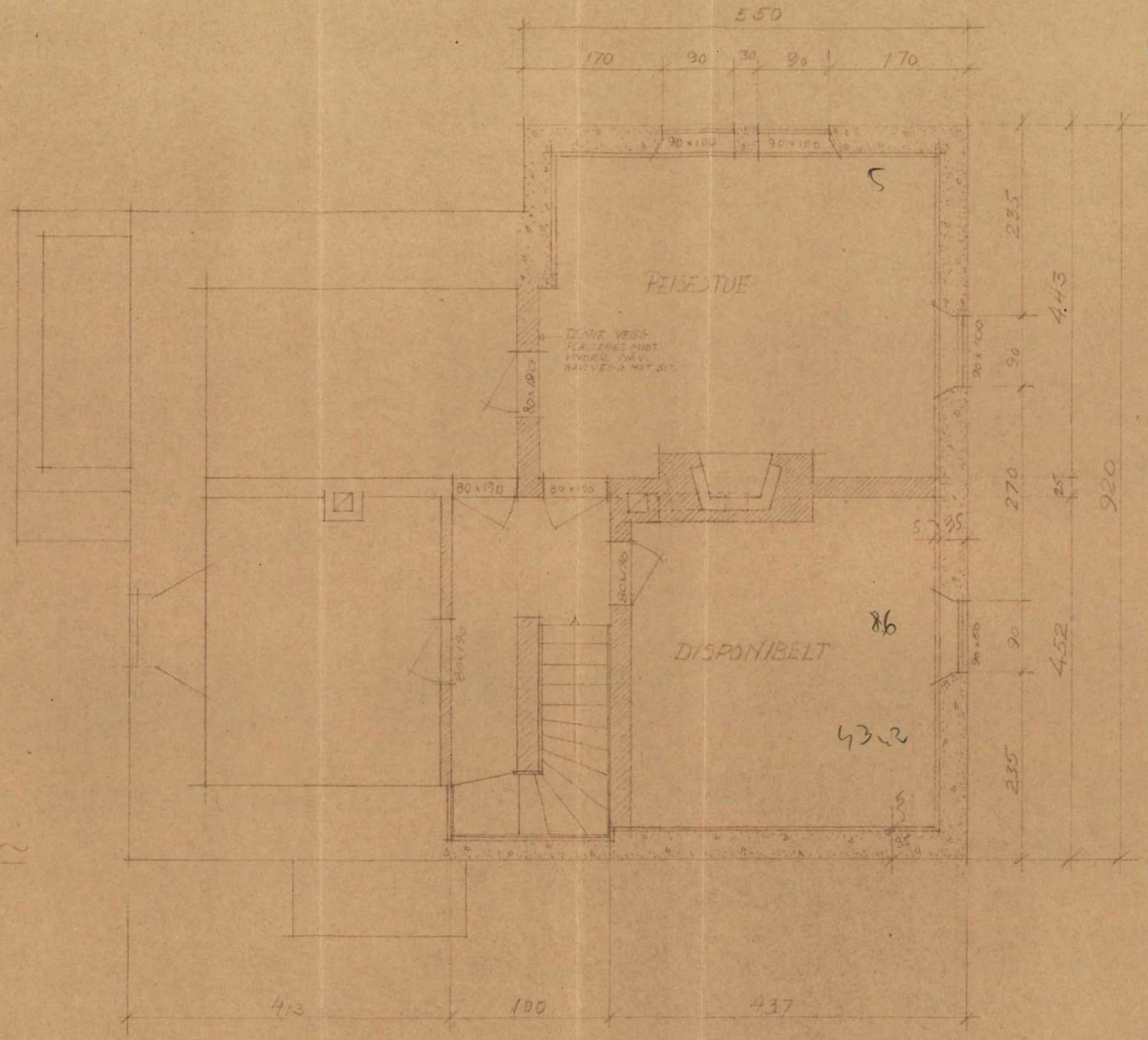
HELGOM 26.9.47.
Kåre Brandberg
ARKITEKT M.T.H.

FOR HERR ALF KALLEBERG ~ TIL- OG OMBYGGING AV "FURUÅSEN", GNR. 43. BNR. 240. ~ MYRVOLL. ~ MÅL. 1:50. ~

O. B. J. nr. 85
1947.



FOR HERR ALF KALLEBERG — TIL- OG OMBYGGING AV TURUASEN, GNR. 43 BNR 240 — MYDVOLL. — MÅL 1:50.



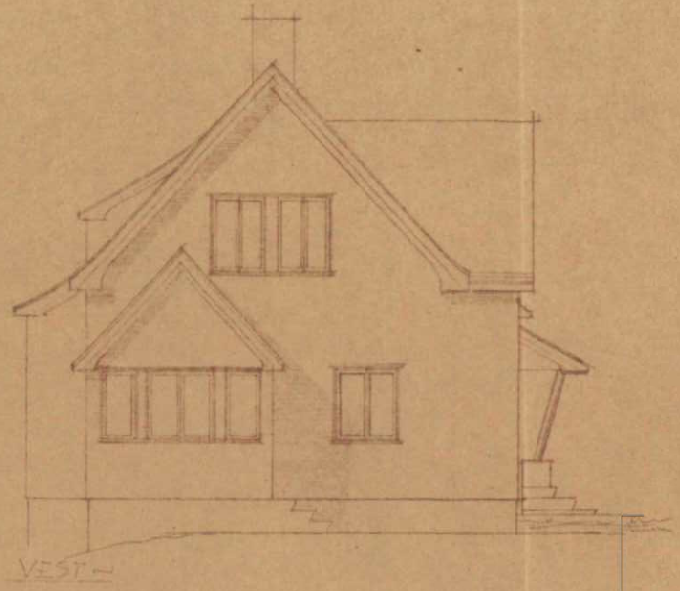
O. B. J. nr. 85/1947

BL. 3.

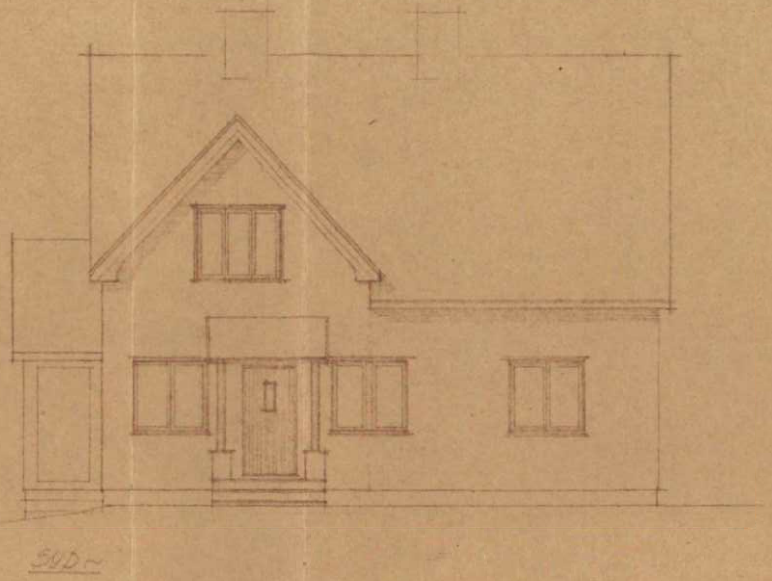
FOR HERR ALF KALLEBERG ~ TIL- OG OMBYGGING AV "TURUÅSEN", GNR. 45, BNR. 240, ~ MYRVOLL ~ MÅL. 1:50 ~

Trondheim 24.3.47.
Finn Pettersen
ARKITEKT MNTH.

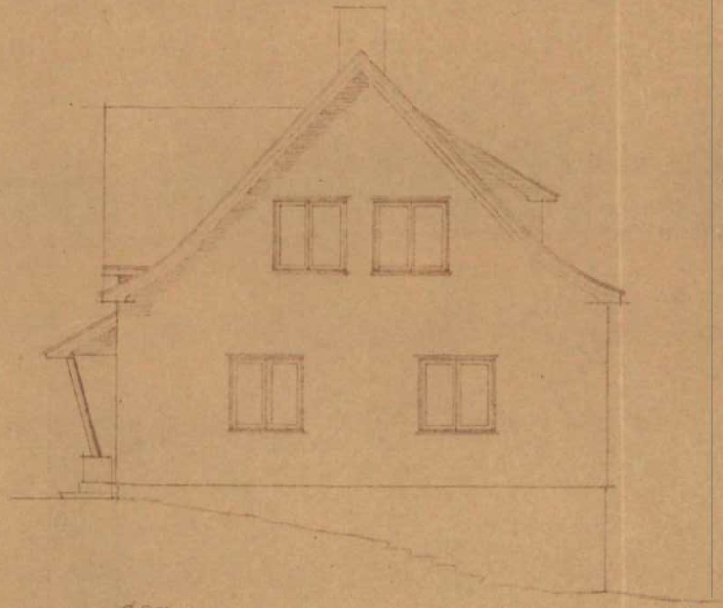
O. B. J. nr 85/1947



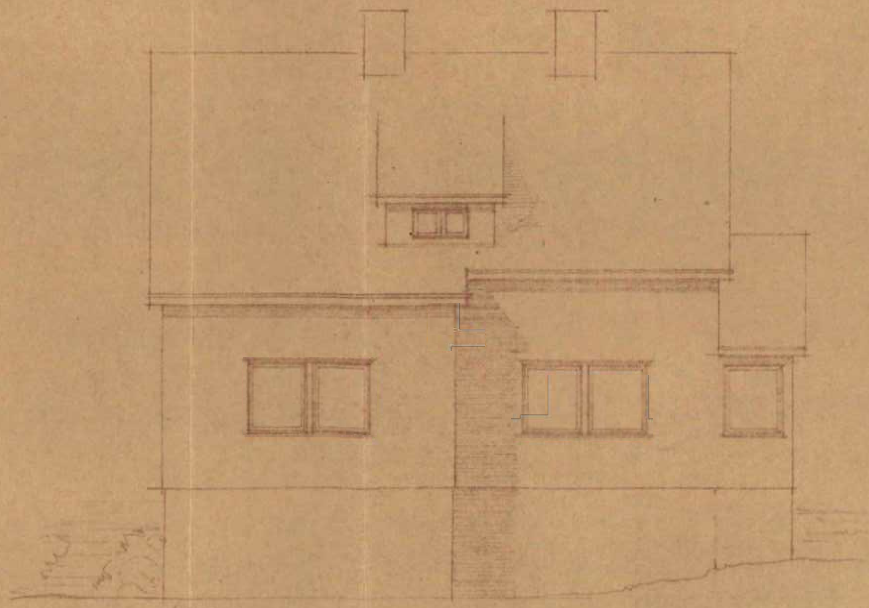
VEST



SYD



ØST



NORD

BL. 5.

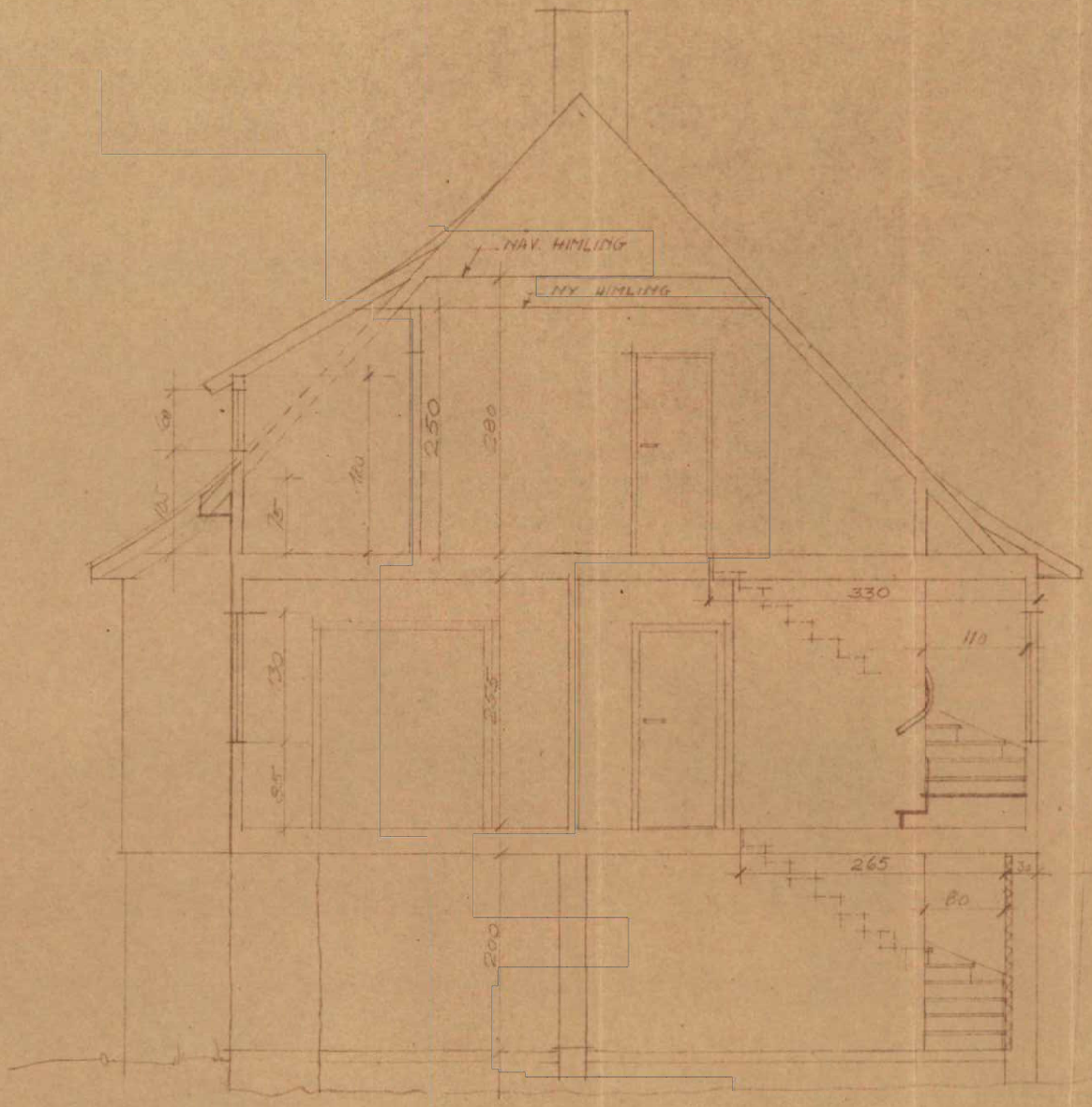
FOR HERR: ALF VALLEBERG ~ TIL- OG OMBYGGING AV "FURUÅSEN" GNR. 43. BNR. 240 ~ MURVOLL ~ MÅL 1:100 ~

Vallebo 24.9.47.

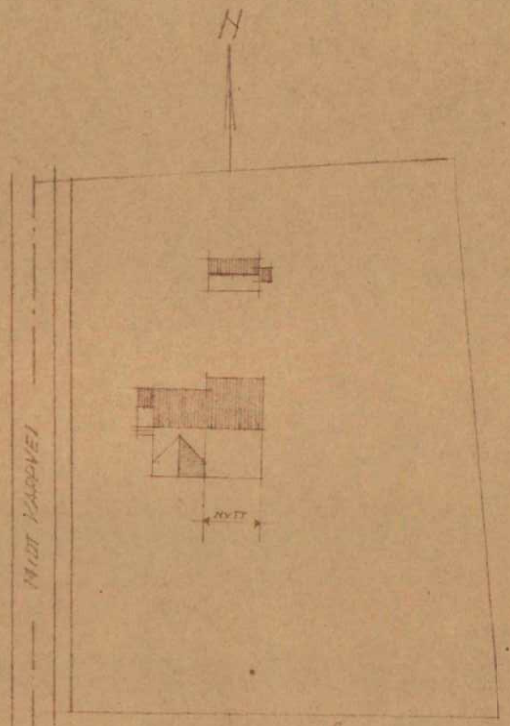
Kåre Bratlien

ARKITEKT N.T.H.

O. B. J. nr. 85
1947.



SNITT ~

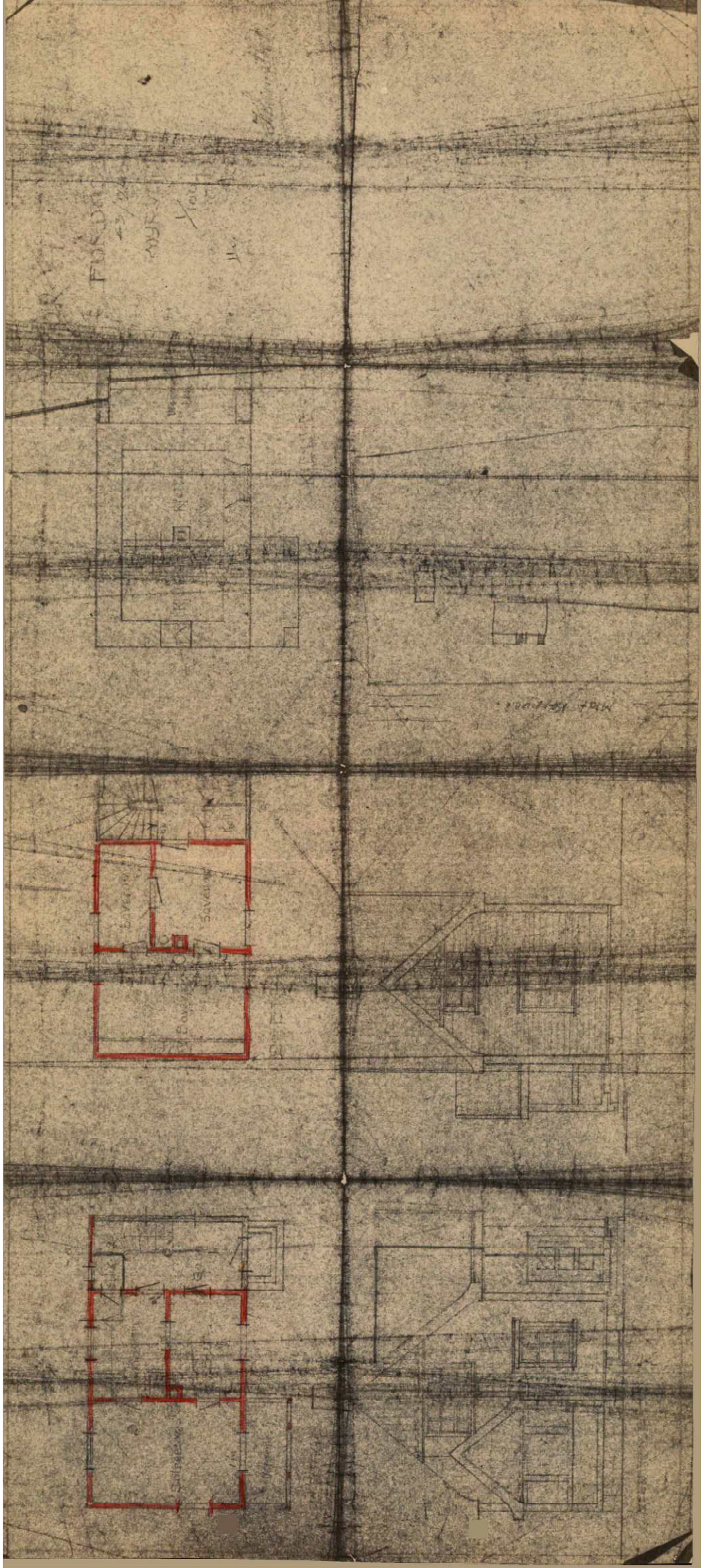


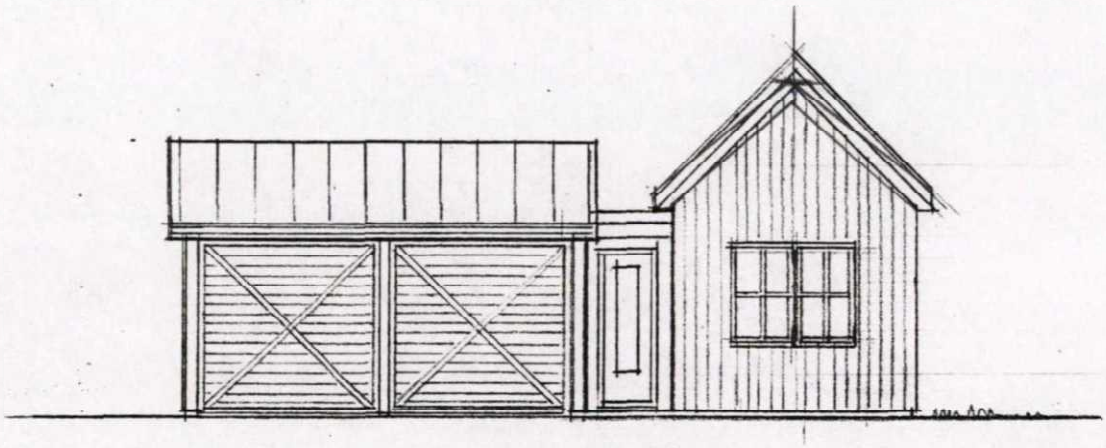
SITUASJONSPLAN MÅL 1:500 ~

BL. 4.

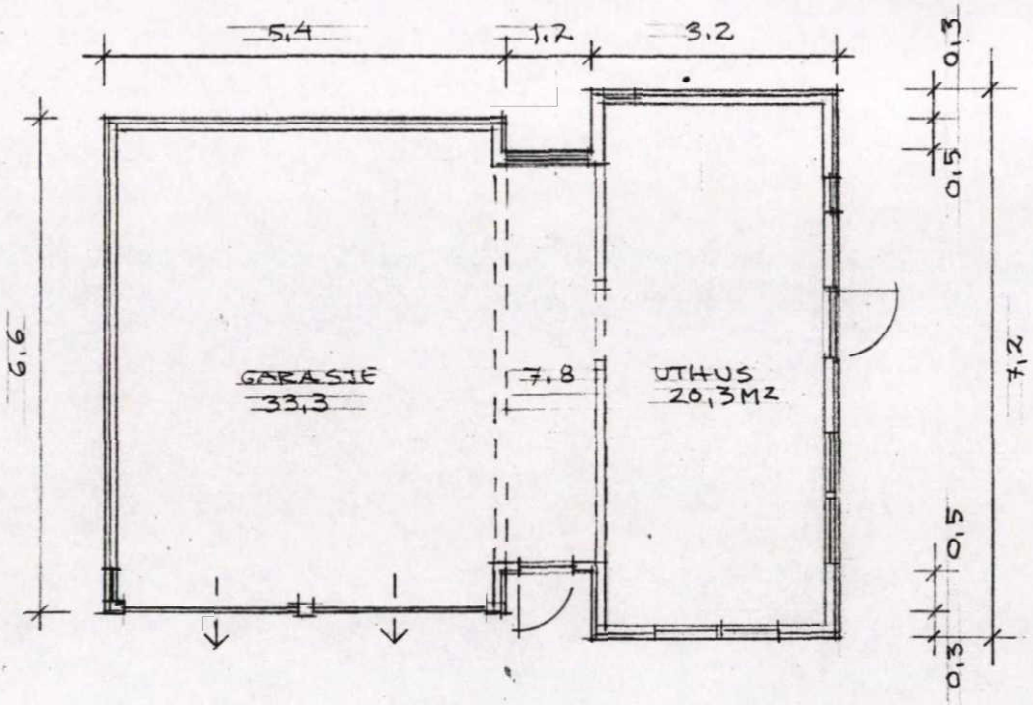
KRISTIANSAND 24.9.47.
Kåre Brandberg
ARKITEKT M.N.A.H.

FOR HERR ALF. KALLEBERG ~ OM- OG TILBYGNING AV "FURUÅSEN" GNR. 43, BNR. 240 ~ MYRVOLL. ~ MÅL 1:50. ~

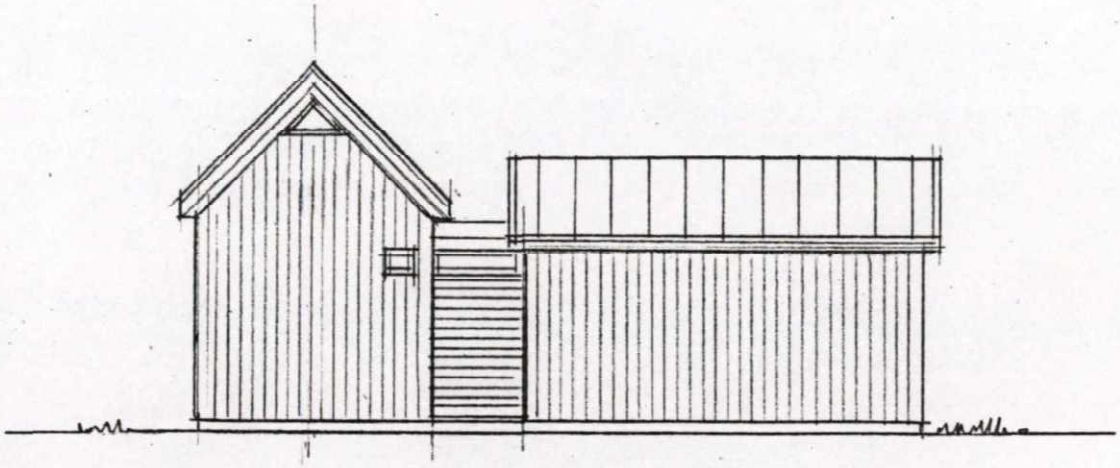




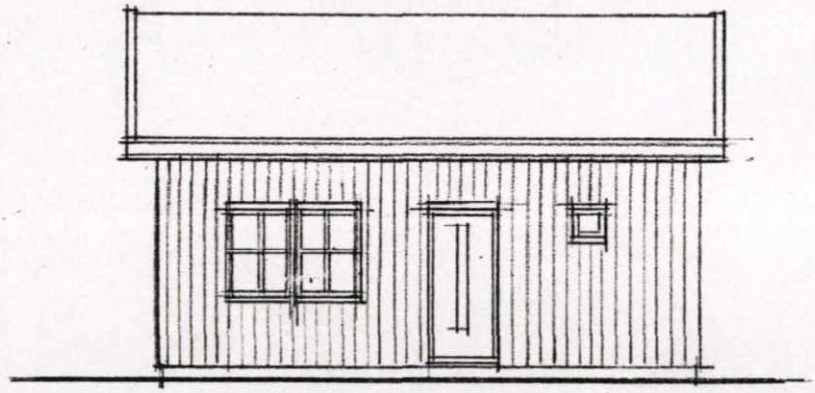
FASADE VEST



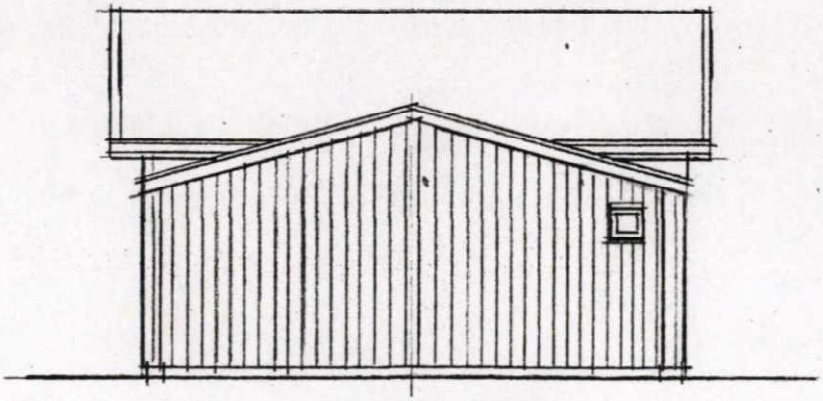
GARASJE/UTHUS · KAPPVN GB FASADE OG PLAN M 1:100 TEGN.
ARK. SØRLI OG HAUGSTAD · M 1:100 REV. B · 20.09.01 10C
REV. B · 15.10.01



FASADE ØST

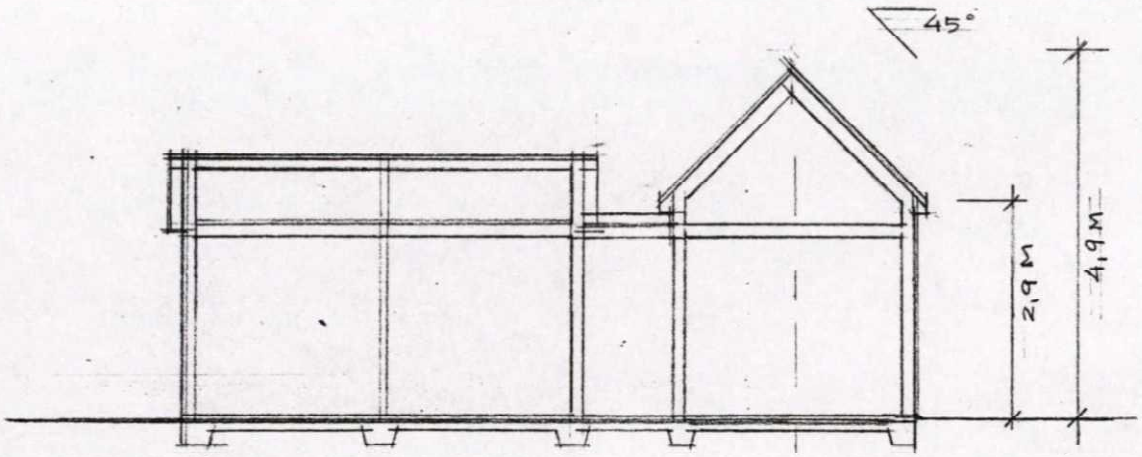


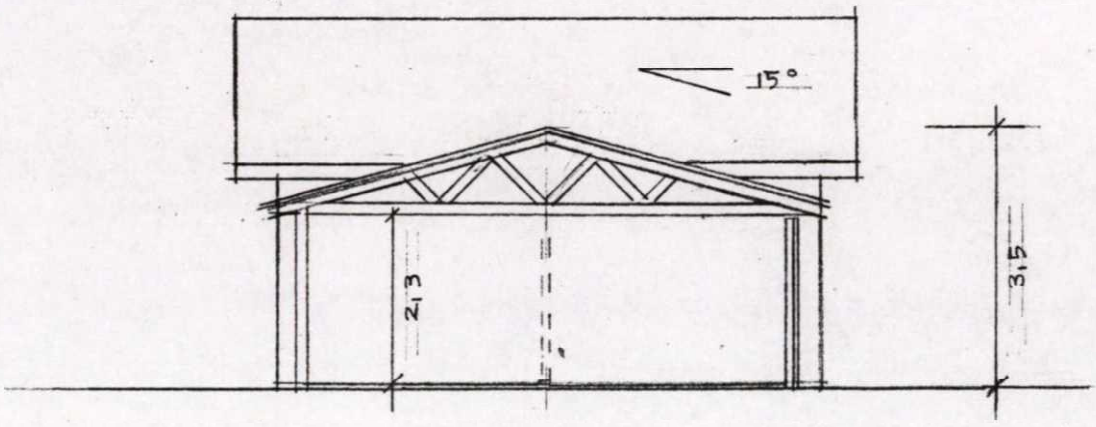
FASADE SØR



FASADE NORD

FASADER GARASJE/UTHUS · KAPPVN · 6B ARK · SØRLI OG HAUGSTAD AS M 1:100	B. 30.04.01 C. 15.10.01	TEGNING NR 11 B

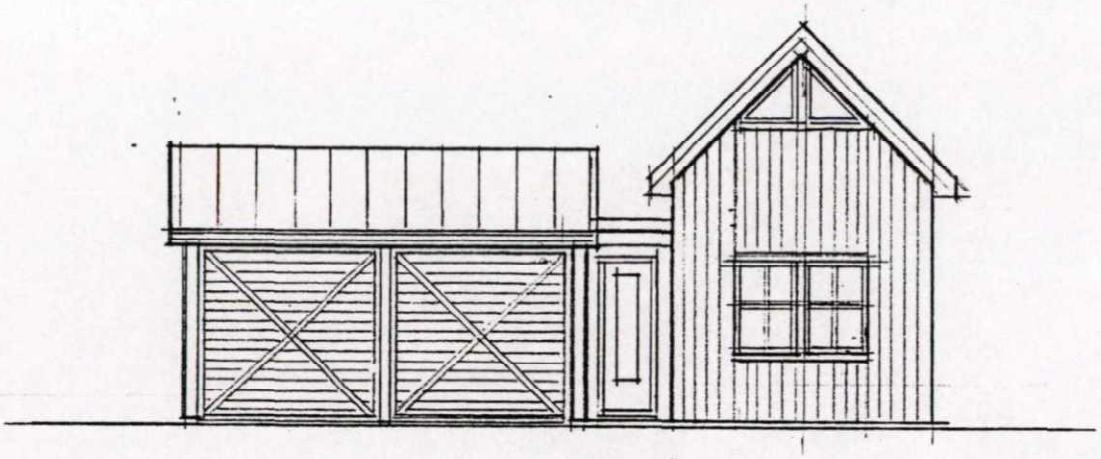




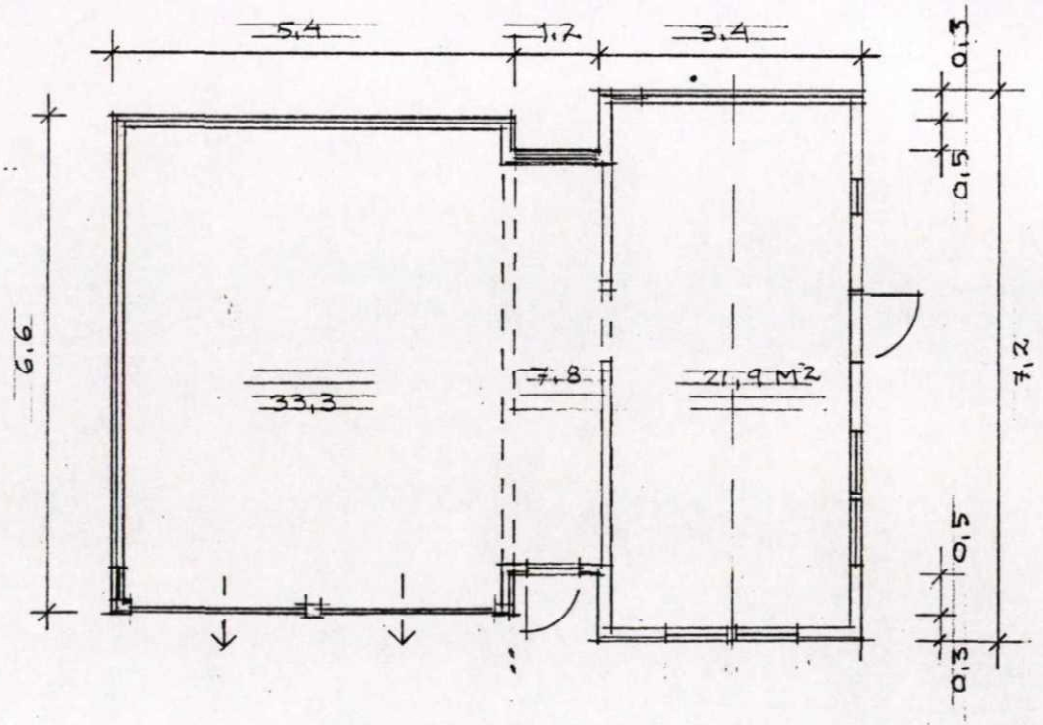
REV. B. 15.10.01

GARASJE / UTHUS KAPPVEIEN 6B SNITT MÅL 1:100 TEGN.
ARK. SØRLI OG HAUGSTAD AS DATO 30.04.01 103 B
REV. A. 20.09.01

OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 24. SEP. 2001 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S

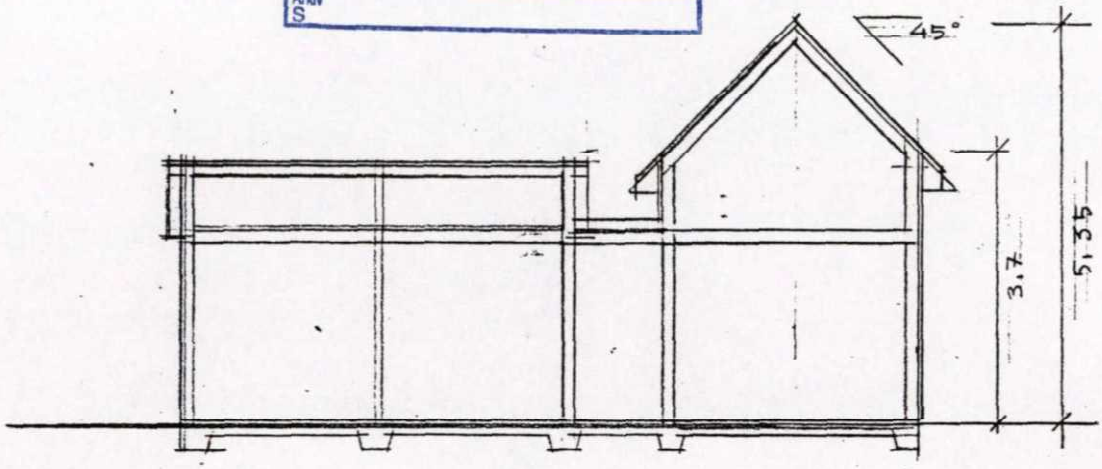


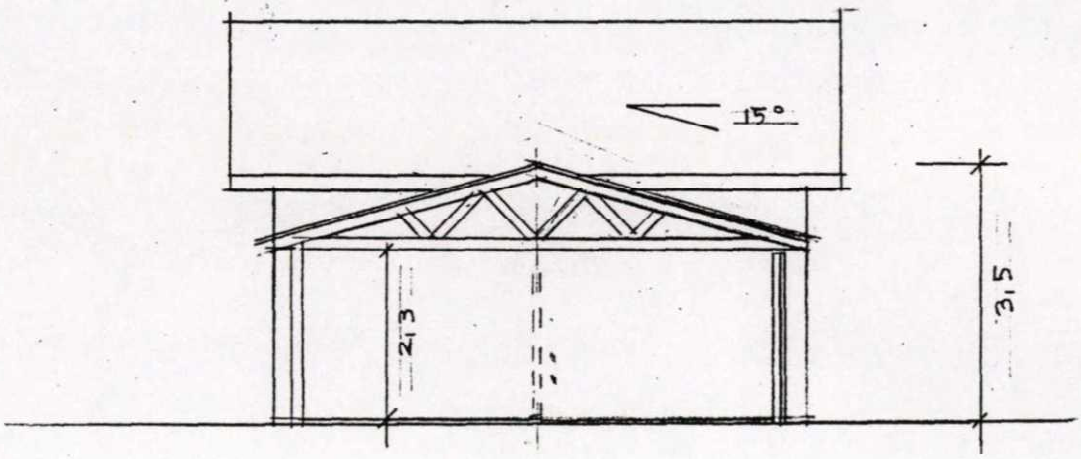
FASADE VEST



GARASJE/UTHUS · KAPPVN GB FASADE OG PLAN M 1:100 TEGN.
ARK. SØRLI OG HAUGSTAD · M 1:100 REV. B · 20.09.01 10 B

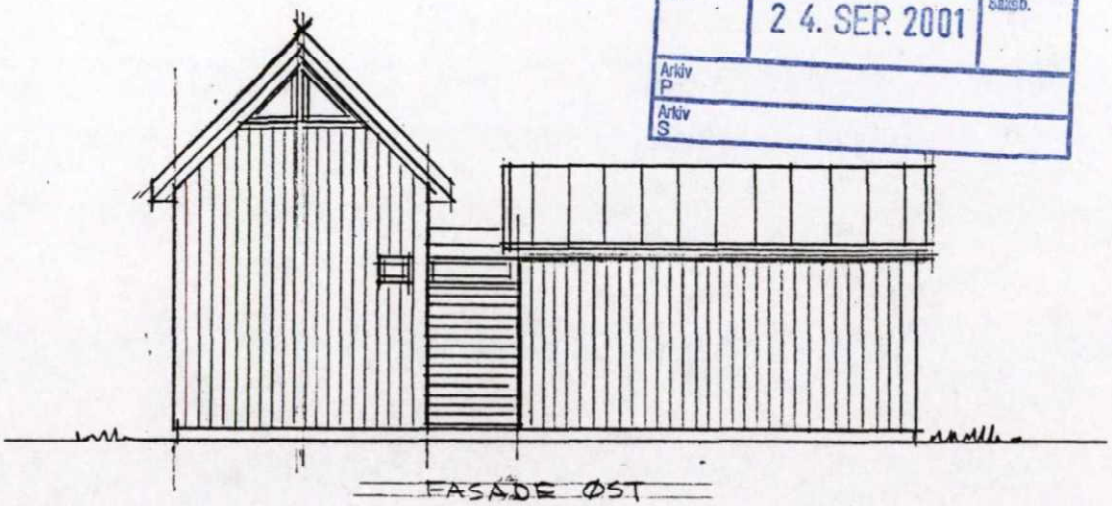
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Beh. | 24. SEP. 2001 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



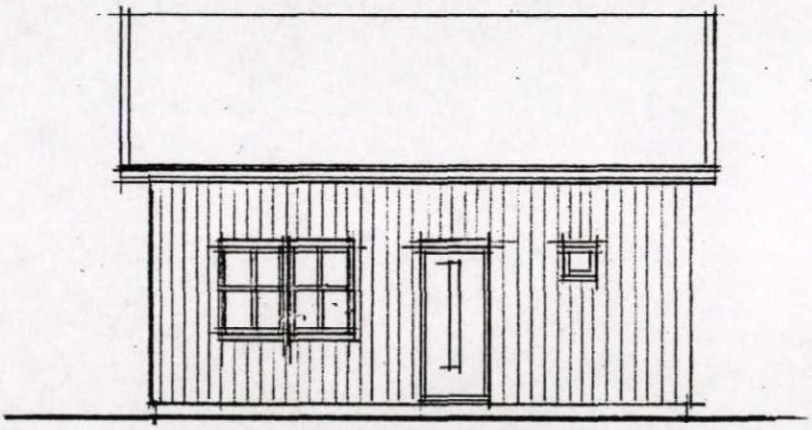


GARASJE / UTHUS KAPPVEIEN 6B SNITT MÅL 1:100 TEGN.
ARK: SØRLI OG HAUGSTAD AS DATO 30.04.01 1.03 A
REV. A. 20.09.01

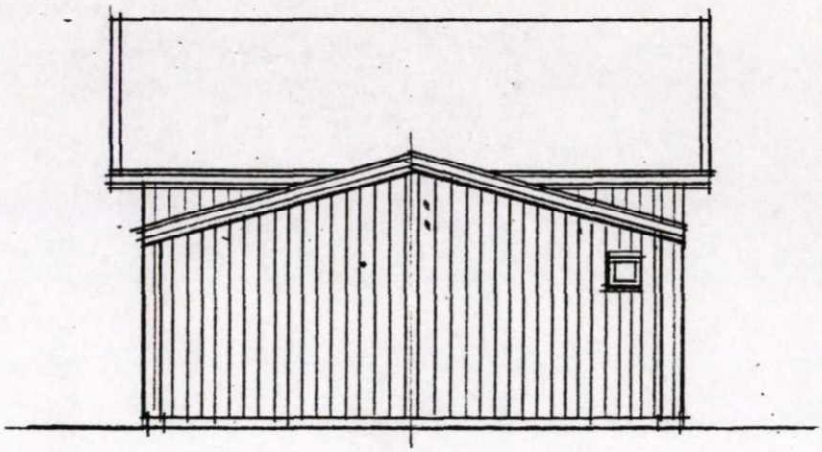
OPPEGÅRD KOMMUNE
BYGGESAK OG GEODATA AVDELINGEN
Saksnr. | Dok.nr.
Boh. | 2 4. SEP. 2001 | Saksb.
Arkiv P
Arkiv S



FASADE ØST



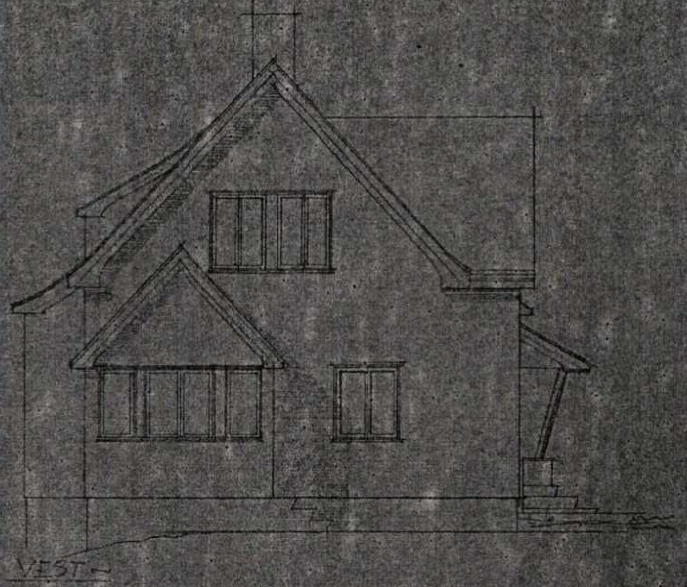
FASADE SØR



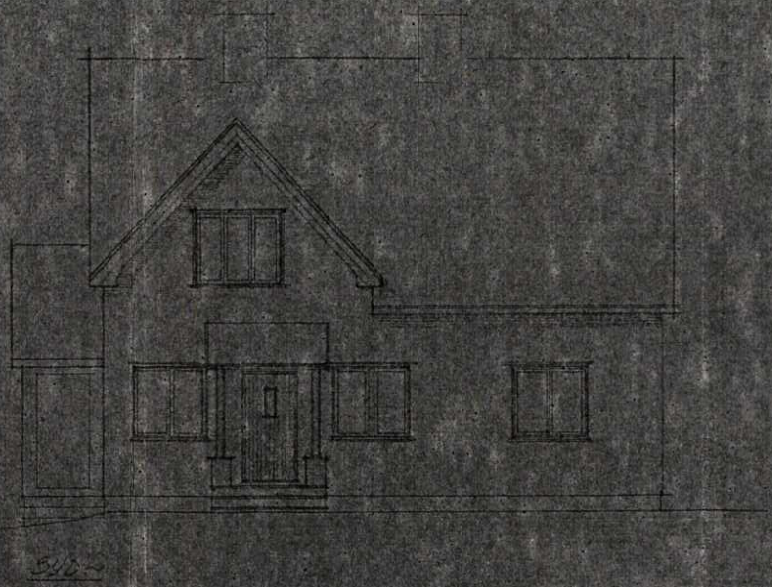
FASADE NORD

FASADER GARASJE/UTHUS · KAPPVN: 6B D. 30.04.01 | TEGNINGNR
ARK. SØRLI OG HAUGSTAD AS M 1:100 | 11 B

O. B. J. nr 85 1947

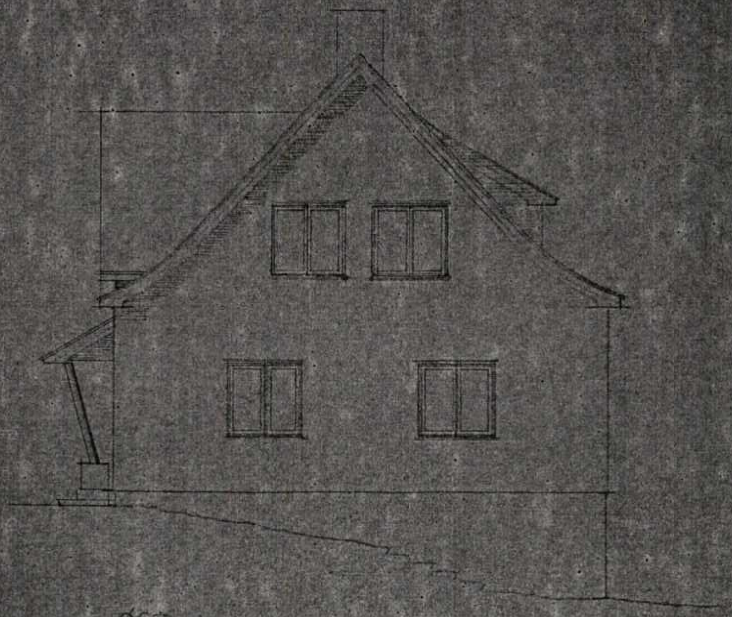


VEST

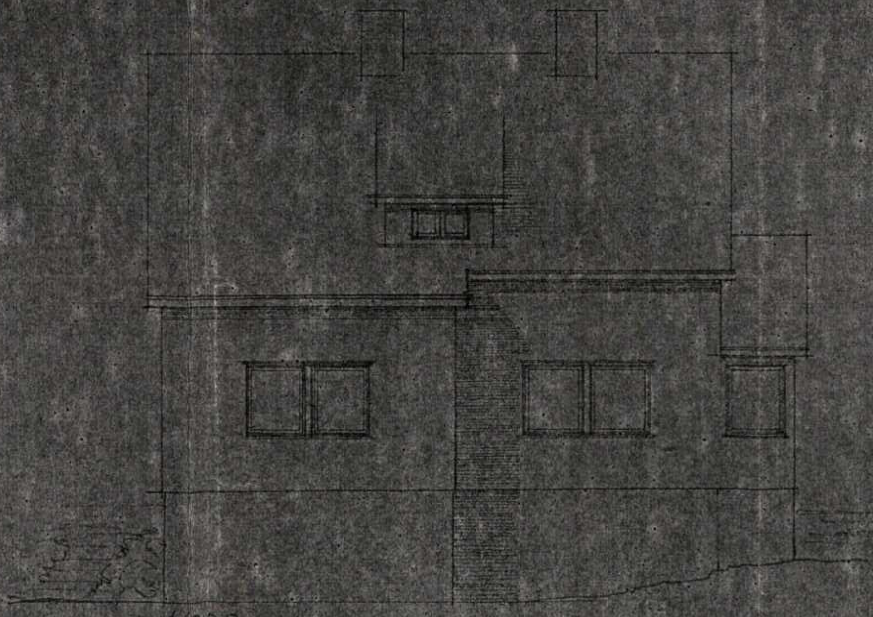


SØR

KC.P1



ØST



NORD

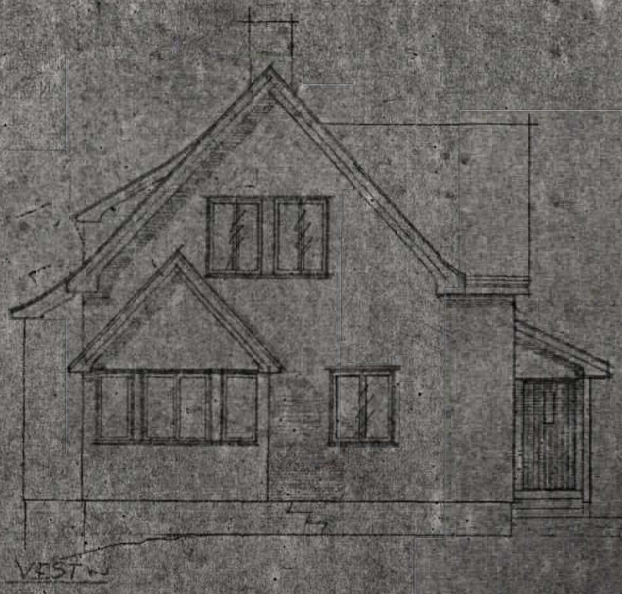
BL 5.

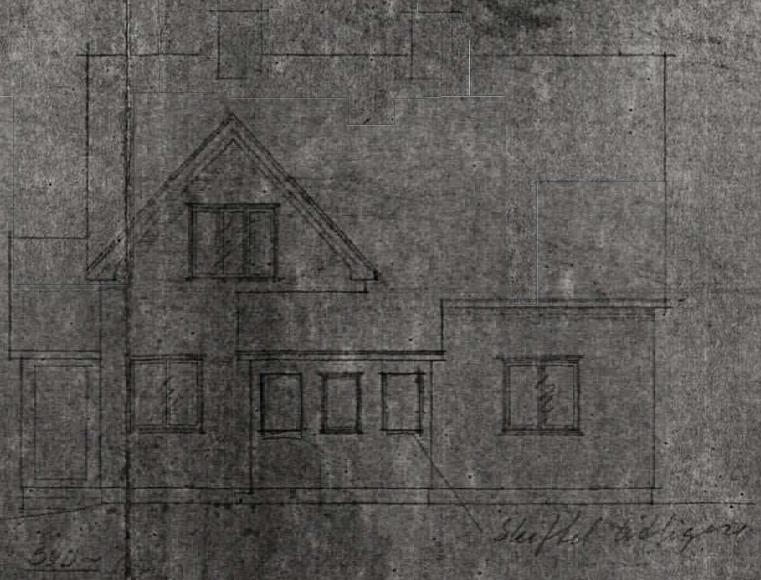
FOR HERR ALF VALLEBERG ~ TIL- OG OMBYGGING AV TJENESTEN GNR. 43. BNR. 240 ~ MURVOLL ~ MÅL 1:100

Kopi godkjent 24 SEP 1947

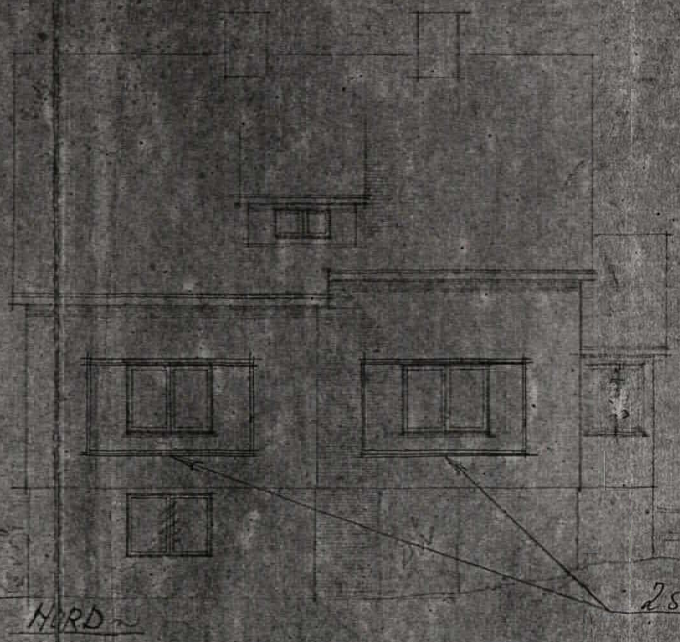
Arne Bøhling

ARKITEKT N.T.H.







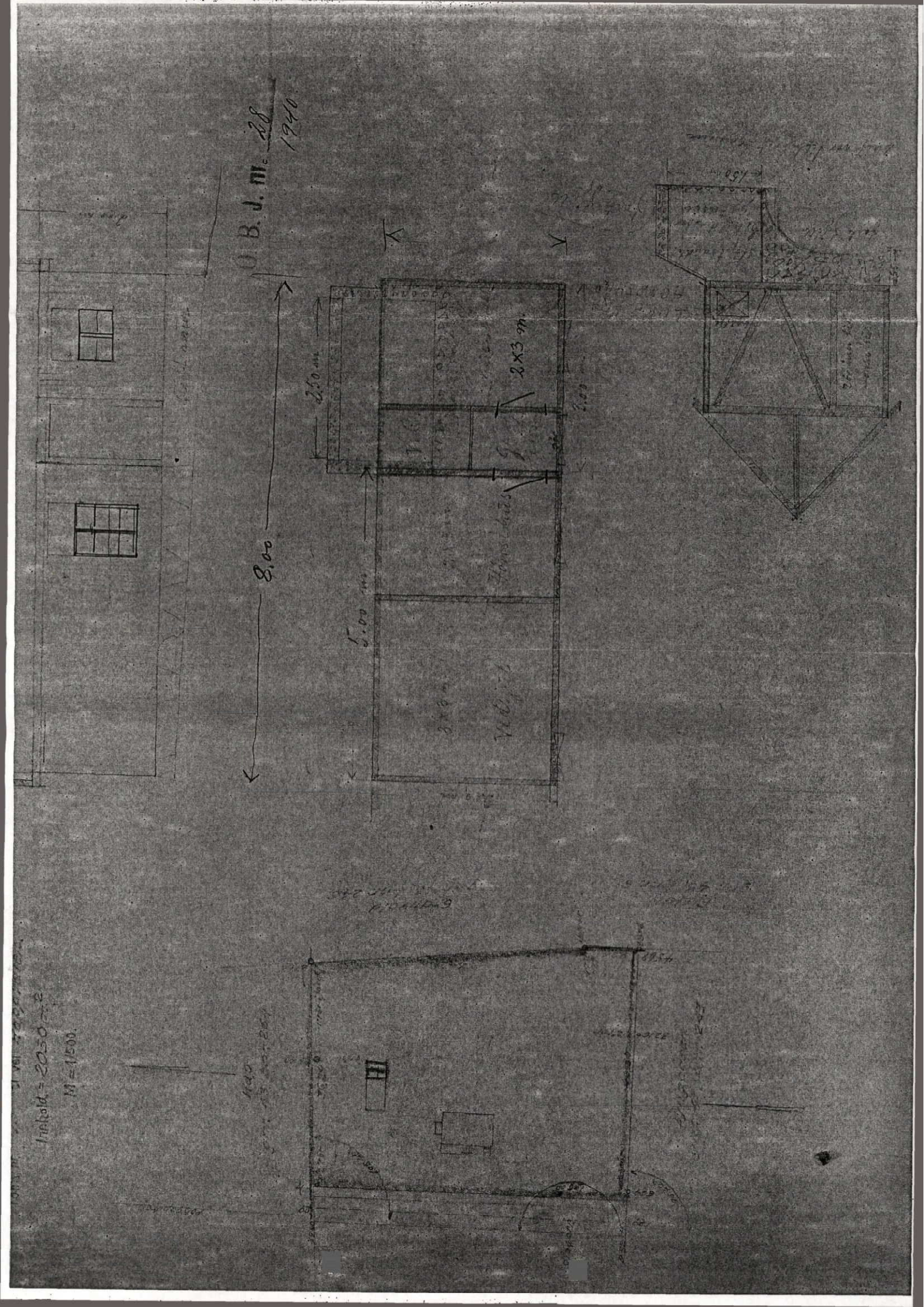


KOPI

APPROBERT
28 OKT 1975
Oppegård Byggningsråd

RETTET 6.3.-85

FOR HERR ALF VALLEBERG ~ TIL- OG OMBYGGING AV FURUÅSEN GNR 43 BNR 240 ~ MUSVOLL ~ [illegible]

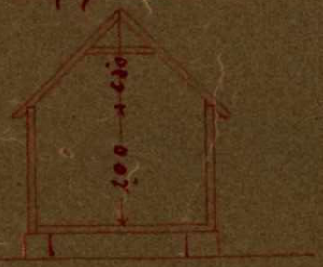

O.B.J. III. 28
1940
8,00
2,50 m.
2x3 m.
1,00 m.
Imbold = 2030 m²
M = 1:500

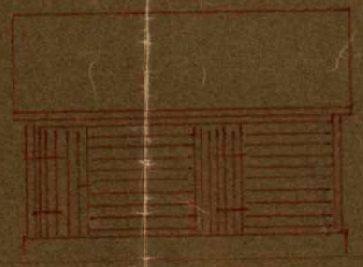
O.B.I nr. 13-23

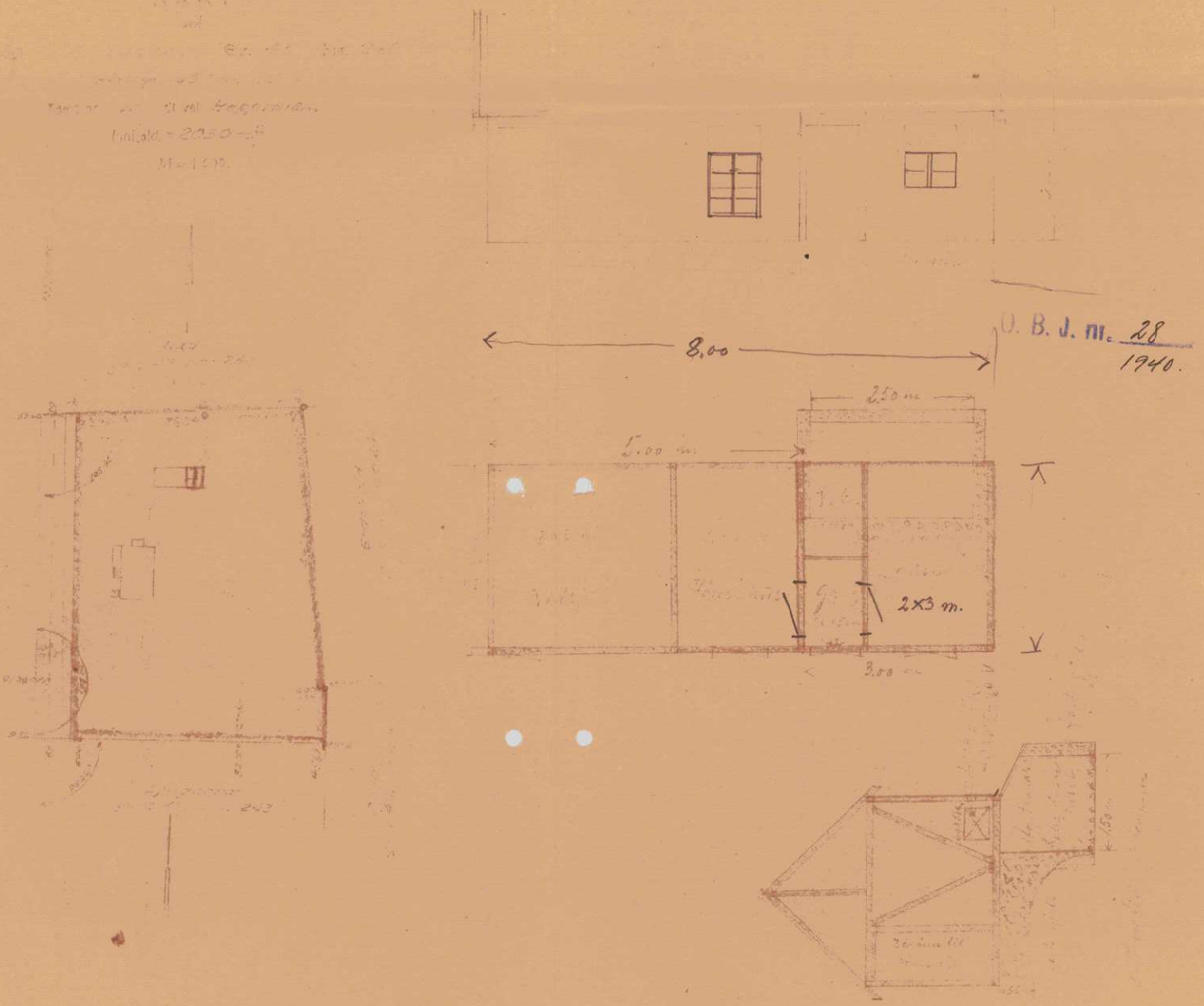
Utkus for H. Andoy Christoffersen

Myrvoll









O. B. J. nr. 28
1940.

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

Oppegaard Bygningsvæsen.

Byg Jnr. 85 - 1947

Færdig Attest.

Journal-No. 85- 1945

Herved bevidnes at det for hr. Alf Kalleberg

anmeldte bygningsarbeide paa Gaards No. 43 *Bruks No.* 24o i Oppegård

Tilog ombygning av
nemlig: *vaaningshus* *av* tre *i* 1½ etg. *med* 5 m²

utbyg i 1 *etage og ildfast tækning* teglsten

er i færdig stand og lovmedholdelig utført i overensstemmelse med approbert tegning dat. 24/9 - 1947

Gebyr *er betalt*

Oppegaard bygningsvæsen Kolbotn den 8. december 195o

bygningsinspektør

Nr. 1390. J. M. Stenersens Forlag.

Utskriftsdato: 09.10.2026

Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nordre Follo kommune

Kommunenr.	3207	**Gårdsnr.**	243	**Bruksnr.**	240	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kappveien 24, 1415 OPPEGÅRD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	8 859,98 kr
Feiing	355,00 kr
Renovasjon	3 820,04 kr
Vann	8 475,08 kr
Sum	**21 510,10 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Forbruk vann i fjor	25%	21 m3	56.54	1/1	0 %	1 187,29 kr	1 187,29 kr
Forbruk vann i fjor	15%	21 m3	52.01	1/1	0 %	1 092,30 kr	1 092,30 kr
Forbruk avløp i fjor	25%	21 m3	42.34	1/1	0 %	889,09 kr	889,09 kr
Forbruk avløp i fjor	15%	21 m3	38.95	1/1	0 %	817,96 kr	817,96 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	25%	-49.5 m3	56.54	1/1	0 %	-2 798,60 kr	-2 798,61 kr
Innbetalt forbruk vann i fjor	15%	-49.5 m3	52.01	1/1	0 %	-2 574,72 kr	-2 574,72 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	25%	-49.5 m3	42.34	1/1	0 %	-2 095,70 kr	-2 095,71 kr
Innbetalt forbruk avløp i fjor	15%	-49.5 m3	38.95	1/1	0 %	-1 928,06 kr	-1 928,06 kr
A konto forbruk vann i år	15%	44 m3	47.17	1/1	0 %	2 075,61 kr	1 729,71 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A konto forbruk avløp i år	15%	44 m3	49.02	1/1	0 %	2 157,08 kr	1 797,56 kr
Abonnement vann boligeiendom	15%	1 Boenhet	2607.00	1/1	0 %	2 607,00 kr	2 172,46 kr
Abonnement avløp boligeiendom	15%	1 Boenhet	3520.00	1/1	0 %	3 520,00 kr	2 933,30 kr
Helårsrenovasjon standard	25%	1 Stk	4081.00	1/1	0 %	4 081,00 kr	3 400,88 kr
Feiing per bruksenhet m/skorstein	0%	1 Bruksenhet	105.00	1/1	0 %	105,00 kr	78,75 kr
Tilsyn med fyringsanlegg per bruksenhet	0%	1 Bruksenhet	283.00	1/1	0 %	283,00 kr	212,25 kr
					Sum	**9 418,25 kr**	**6 914,45 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Kappveien 24

Nabolaget Ekornrud/Myrvoll - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Østli skole (1-7 kl.) 422 elever, 22 klasser	16 min 1.3 km
Greverud skole (1-7 kl.) 495 elever, 26 klasser	6 min 2.6 km
Flåtestad ungdomsskole (8-10 kl.) 241 elever, 18 klasser	5 min 2.2 km
Fløysbonn ungdomsskole (8-10 kl.) 252 elever, 14 klasser	8 min 3.3 km
Wang Ung Follo (8-10 kl.) 190 elever, 6 klasser	8 min 4.3 km
Roald Amundsen videregående skole 597 elever, 39 klasser	6 min 2.6 km
Ski videregående skole 640 elever, 25 klasser	18 min 9.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Myrvoll stasjon Linje L2	10 min 0.9 km
Myrvoll stasjon Linje 81, 81N, 84E, 580	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 21.2 km
Oslo Gardermoen	52 min

BARNEHAGER

Haukeliveien barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 0.6 km
Ekornrud barnehage (1-5 år) 97 barn	10 min 0.8 km
Myrvoll idrettsbarnehage (1-5 år) 80 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Myrvoll	13 min
Meny Greverud	20 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Myrvoll Torg	13 min
Apotek 1 Myrvoll	13 min
Kolbotn Vinmonopol	10 min

SPORT

Bjørnemyrveien Ballplass	11 min
Ekornrud ballplass	14 min
Feel24 Myrvoll	11 min
Puls Greverud	20 min

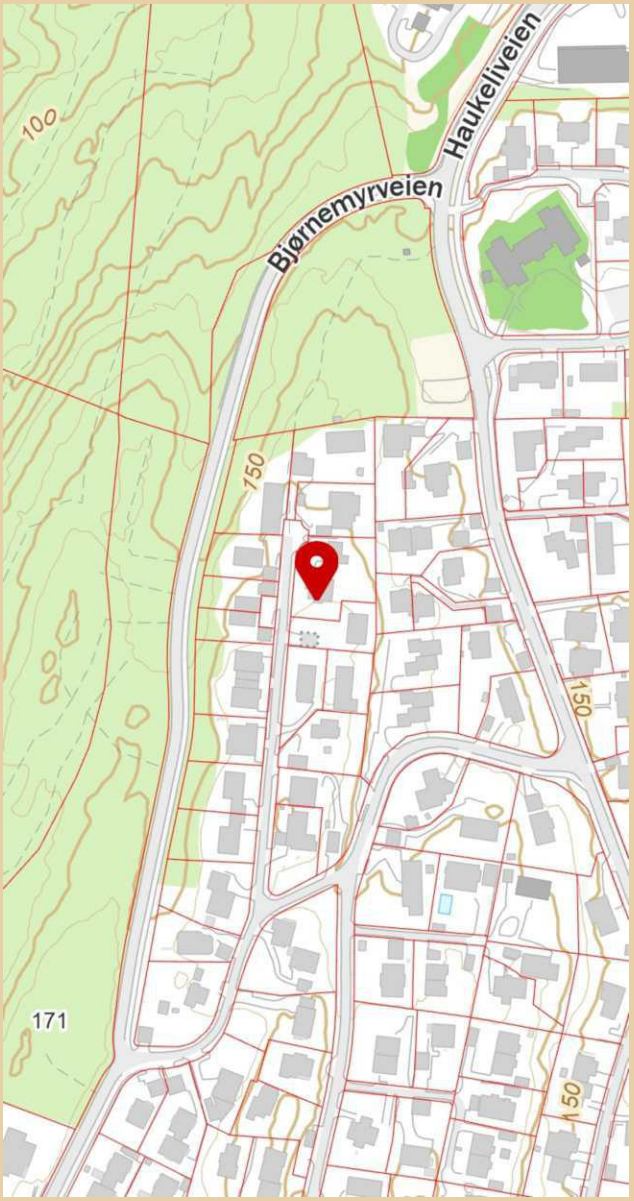
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

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:
Kappveien 24, 1415 Oppegård
Gnr. 243, Bnr. 240, Nordre Follo kommune.

Oppdragsnummer:
120260115

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
