PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Dokumenter fra Plan og bygg

Søknad om bruksendring av kjeller

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Tilstandsrapport

Enebolig
Kaptein Oppegaards vei 30 D , 1152 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 1187

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 27.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4158 **Referansenummer:** UR2143

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer og kjeller oppført i 1966. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2016: Boligen ble oppgradert og modernisert utvendig og innvendig
2016: Montert IKEA kjøkken i hybel
2017: Satt inn garderobeskap i på soverom
2018: Montert benkeplate i granitt på kjøkkenøy
2018: Montert plissegardin på vindu i entré/gang
2021: Opparbeidet uteområde med terrasse, terrasseplatting, pergola og utekjøkken m.m
2021: Installert helårs motstrømsbasseng (nedfelt i terrasse)
2021: Installert kurs til motstrømsbasseng, installert elbil lader, og div. el-arbeid for å klargjøre utebelysning i hagen (utført av AK1 Elektro, samsvarserklæring foreligger)
2022: Skiftet ut ytterdør til hybel
2023: Installert varmepumpe
2023: Satt inn skyvedørsgarderobe i entré
2024: Montert plissegardin på vinduer i stue/spisestue/kjøkken

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel fra byggeår. Taket er tekket med grå/sort flat falset takstein fra 2016. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel fra 2016. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2016. Hvit glatt hovedytterdør i tre fra 2016. Det er montert Yale doorman kodelås. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt fra 2022 til kjeller/hybel. Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2010. Hvite motoriserte leddporter med ventilasjonsluker fra 2016 til begge garasjerom. Utgang fra stue til terrasse på ca. 32 m². Deler av terrassen har nedfeldt motstrømsbasseng. Terrassebord, levegg, sittebenk og pergola i impregnert treverk. Tretrapp ned til terrasseplatting på ca. 15 m². Terrassebord og pergola i impregnert treverk. Plassbygget spisebord og utekjøkken. Utvendig trapp i granittstein til hovedinngang. Rekkverk i stål på begge sider. Støpt inngangsparti repos belagt med fliser. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Utvendig trapp i granittstein fra gårdsplass opp til hage. Håndløper i stål på begge sider av trappen. Støpt betongtrapp til kjeller/hybel. Trappevanger i betong. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Håndløper i stål. Tretrapp i impregnert treverk mellom terrasse og terrasseplatting. Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpet går i yttervegg syd side mot terrasse. Pipen er utvendig pusset med topplate av skifer e.l.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag og betong (over garasje). Gulv 1.etg: 1-stav eikeparkett i entré/gang, gang, alle soverom og i stue/spisestue/kjøkken. Gulv kjeller hoveddel: 1-stav eikeparkett i hall. Flislagt gulv i gang og soverom. Gulv kjeller hybel: Flislagt gulv i entré, bod (innredet rom) og i kjellerstue. Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater). Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte plater. Det er lydhimling bestående av to lag gips og lydbøyler i hybel (unntatt bad/wc). To separate garasjerom med flislagte gulv, vegger med puss/betong og himling med malt puss/betong. Plassmurt ildsted med Jøtul peisinnsats i stue i 1.etg. Skiferstein nedfeldt i parkettgulv rundt ildsted. Plassmurt ildsted med hyller/vednisjer og kombinert vedovn/parafinbrenner i kjellerstue. Flislagt gulv. Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn. Malte trappevanger, opptrinn, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i hvitpiggmentert eik. Innfeldt belysning i vegg over trappevange. Hvite glatte innerdører i tre. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør til toalettrom i 1.etg, samt mellom hall og kjellerstue i kjeller (B30/35db). Malte karmer og malte profilerte dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang (2023). Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre i hovedsoverom (2017). Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre i ett soverom (2017). Garderobeskap med hvite laminerte fronter og speil i ett soverom (2017). Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre på soverom i kjeller (2017). Plissegardin på vindu i entré/gang (2018). Plissegardin på vinduer i stue/spisestue/kjøkken (2024.

VÅTROM Gå til side

1.etg: Bad/wc fra 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Kjeller: Bad/wc fra 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Kjeller: Vaskerom fra 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger med malte plater. Nedsenket himling med malte plater. Skyllekum i stål og blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjult røranlegg og vannfordelerskap. Frittstående varmtvannsbereder. Sikringsskap.

Kjeller: Bad/wc fra 2016. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Innebygget og flissatt badekar med inspeksjonsluke, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj.

KJØKKEN Gå til side

1.etg: Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminerte benkeplater. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlights i himling. Integrert Siemens oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, fryseskap og kjøleskap.

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående kjøkkenøy med benkeskap på begge sider, hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep, benkeplate i granitt (2018) og nedfelt Siemens induksjonstopp. Takmontert kjøkkenventilator i børstet stål og avtrekk ut over kjøkkenøy. Det er montert komfyrvakt og sensor tilknyttet waterguard.

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning med laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Frittstående kjøle -/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin (smal type), platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2016 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger med malte plater. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Det er montert sensor tilknyttet waterguard under toalett. Servantinnredning med hvit høyglans laminert front, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Elektrisk styrt vifte/avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

282 liter Høiax varmtvannsbereder datert 04.07.2016. Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Boligen har 3 stk vannfordelerskap med overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert i hoved fordelerskapet. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Utekran ved inngangspartiet. Synlige avløpsrør i plast. Synlig hovedstrekk i plast. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i garasje. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Utendørs helårs motstrømsbasseng nedfelt i terrasse. Type Swimspa med massasje. Motstrømsbassenget rommer 5200 liter. Størrelsen er 4,4 x 2,4 m og dybden er ca. 1,25 m. Bassenget har overtrekk. Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Varmekabler i toalettrom og bad/wc i 1.etg, hall, vaskerom og bad/wc i kjelleretasje, samt entré, bad/wc og kjellerstue i hybel. Downlightsbelysning i entré/gang, toalettrom, bad/wc og stue/spisestue/kjøkken i 1.etg, samt begge på bad/wc i kjelleretasje. Telia tv- og internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Verisure. 230 V IT systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringsskap: 63 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, lastbryter til sikringskap i garasje og ca. 24 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Fuktsikring og drenering er fra 2016. Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist over/ved terreng. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er pusset utvendig. Forstøtningsmur i granittstein mellom gårdsplass og blomsterbed. Eiendommen har lett skrånende terreng med fall fra husvegg syd side (enden av huset) og øst side (ved gårdsplass). Forholdsvis flatt terreng med hageareal og uteplass/terrasse nord- og vest side. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og 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.

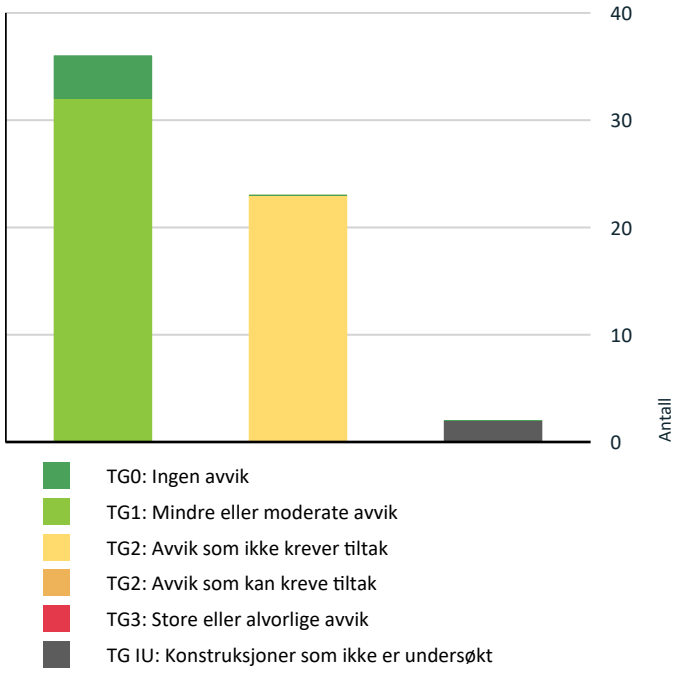
Det foreligger byggetegning datert 29.061965.

1.etg: Opprinnelig "byggemeldt "vindfang og hall" er i dag entré/gang og toalettrom. Opprinnelig "stue, kjøkken og soverom" er i dag stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning. Det er satt inn vindu i spisestue.

Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "brendsel og bod" er i dag garasjerom. Opprinnelig "disp, disp, vask/tørk og bod" er i dag hall, gang, soverom, kjellerstue, bod, vaskerom og 2 bad/wc). Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Bruksendringen skjedde før nåværende eier overtok boligen. Søknad er sendt inn til Plan- og bygningsetaten. Det er etablert hybel i deler av kjeller som ikke er godkjent. Hybelen er adskilt fra hoveddelen.

Sammendrag av boligens tilstand

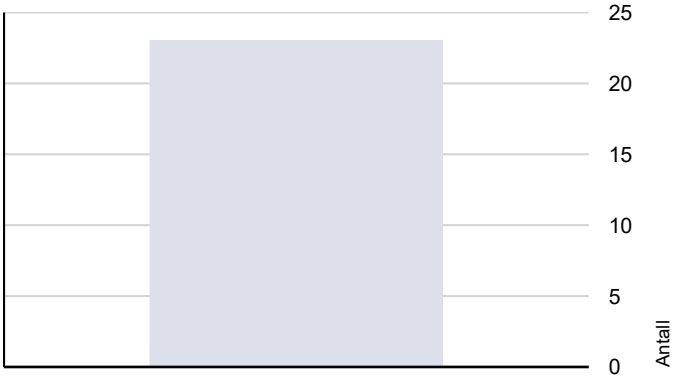
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører - Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc 1 > Overflater Gulv	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc 1 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc 1 > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjelleretasje > Kjellerstue m/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Kjelleretasje > Kjellerstue m/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjelleretasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med grå/sort flat falset takstein. Taket ble tekket om i 2016. Taket ble besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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 ved enkelte partier hvor det er høyt. 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: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk fra byggeår. Fasader er kledd med stående trepanel fra 2016. Trekledningen ble overflatebehandlet i 2016. Det er etablert luftesjikt og musesperre i nekant av konstruksjon. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forsakriftskrav. Yttervegg i murverk ved inngangssiden øst side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis sprang i enkelte panelskjøter. Stedvis oppsprekk i nedkant enkelte panelbord. Murvegg ved inngangssiden mot øst har misfarging og vertikal sprekk/riss.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det er må på sikt påregnes dekkbeis/maling av fasader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprang i enkelte panelskjøter



Oppsprekk i nedkant enkelte panelbord



Oppsprekk i nedkant enkelte panelbord



Murvegg øst side har misfarging og vertikal sprekk/riss

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med rupanel fra byggeår. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke med nedfellbar stige. Loftet er isolert med isolasjonsmatter av mineralull i bjelkelag over 1.etg. Ukjent eksakt mengde isolasjon. Konstruksjon er luftet med med luftespalter ved takraft/gesims.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget. Isolasjon ligger stedvis langt ut ved takraft som reduserer luftsirkulasjon. Hele loftet er ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke og midtgang. Det kan være fuktskjolder og avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette gangbart gulv. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å montere raftepapp og deretter evt. lekt som ekstra støtte for å bedre luftgjennomstrømningen ved takraft. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Isolasjon ligger langt ut ved takraft som reduserer luftsirkulasjon



Loft



Undertaket er stedvis misfarget



Loft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2016. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2010.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Terrassedøren tar/subber i terskel/karm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrassedøren må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Hvit glatt hovedytterdør i tre fra 2016. Det er montert Yale doorman kodelås. Hvit glatt ytterdør i tre med glassfelt fra 2022 til kjeller/hybel. Hvite motoriserte leddporter med ventilasjonsluker fra 2016 til begge garasjerom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til terrasse på ca. 32 m². Deler av terrassen har nedfeldt motstrømsbasseng. Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord, levegg,

Tilstandsrapport

sittebenk og pergola i impregnert treverk. Tretrapp ned til terrasseplatting på ca. 15 m². Terrassebord og pergola i impregnert treverk. Plassbygget spisebord og utekjøkken.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 2 Utvendige trapper - 2

Støpt betongtrapp til kjeller/hybel. Trappevanger i betong. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,13 m. Håndløper i stål. Tretrapp i impregnert treverk mellom terrasse og terrasseplatting.

Vurdering av avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er påvist andre avvik:

Kjellertrapp: Trappen har stedvis mindre sprekker/skader. Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappen, dog er det montert innfesting for håndløper på vegg. Terrassetrapp: Det mangler rekkverk/håndløper. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Påviste skader må utbedres.

Kjellertrapp: Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det bør monteres håndløper på begge sider, dog vil det komme i konflikt med rømningsvindu. Terrassetrapp: Det må monteres rekkverk/håndløper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i granittstein til hovedinngang. Rekkverk i stål på begge sider. Støpt inngangsparti repos belagt med fliser. Rekkverk i aluminium/stål med glassplater. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,15 m. Utvendig trapp i granittstein fra gårdsplass opp til hage. Håndløper i stål på begge sider av trappen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Synlig misfarging og saltutslag på nedkant kjellervegg/mur i det ene garasjerommet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag nedkant kjellervegg/mur

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulv 1.etg: 1-stav eikeparkett i entré/gang, gang, alle soverom og i stue/spisestue/kjøkken. Gulv kjeller hoveddel: 1-stav eikeparkett i hall. Flislagt gulv i gang og soverom. Gulv kjeller hybel: Flislagt gulv i entré, bod (innredet rom) og i kjellerstue.

Vegger begge etasjer: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater).

Himlinger begge etasjer: Hovedsakelig malte plater. Det er lydhimling bestående av to lag gips og lydbøyler i hybel (unntatt bad/wc).

Vedlikehold: Boligen ble oppgradert og pusset opp i 2016. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Synlig ripe på parkettgulv i hovedsoverom etter skapdør som subber. Påvist bom i enkelte gulvfliser i hybel. Parkettgulv har stedvis overflateriper/bruksmerker. Fremstår ellers normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag og betong (over garasje). Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført ihht datidens forskriftskrav.

Årstall: 1966 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig. Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpet går i yttervegg syd side mot terrasse. Pipen er utvendig pusset med topplate av skifer e.l. Plassmurt ildsted med Jøtul peisinnsats i stue i 1.etg. Skiferstein nedfeldt i parkettgulv rundt ildsted. Plassmurt ildsted med hyller/vednisjer og kombinert vedovn/parafinbrenner i kjellerstue. Flislagt gulv. Sotluker ble ikke lokalisert. Peis/vedovn ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

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

Pipe og ildsteder er fra byggeår. Eier oplpyser at de til tider opplever dårlig trekk. Det merkes noe bedring etter at det ble installert varmepumpe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales å sette inn rentbrennende peisovner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under/mot terreng. Rommene har betongsåle med fliser og parkettgulv. Grunnmuren er påforet og kledd med gipsplater. Det ble foretatt hulltaking i soverom i kjeller (hoveddel). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i tre, isolert trebindingsverk og grunnmur i betong. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 9,3 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Ingen symptomer på fukt/fuktskader på befaringstidspunktet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i soverom i kjeller



Hulltaking i soverom i kjeller

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med sving og lukkede trappetrinn. Malte trappevanger, opptrinn, rekkverk og håndløper. Trappetrinn i hvitpiggmentert eik. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,94 m. Innfeldt belysning i vegg over trappevange.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør til toalettrom i 1.etg, samt mellom hall og kjellerstue i kjeller (B30/35db). Malte karmer og malte profilerte dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré/gang (2023). Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre i hovedsoverom (2017). Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre i ett soverom (2017). Garderobeskap med hvite laminerte fronter og speil i ett soverom (2017). Garderobeskap med laminerte fronter i imitert tre på soverom i kjeller (2017). Plissegardin på vindu i entré/gang (2018). Plissegardin på vinduer i stue/spisestue/kjøkken (2024.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i regi av utbygger i 2016. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Våtrommet har vinduer med flislagt vinduspost/omramming i våtsone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 27 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og vinduer.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entre/gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, nunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og veggplate i bakkant av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende entre/gang



Hulltaking i tilstøtende entre/gang

KJELLERETASJE > BAD/WC 1

Generell

Tilstandsrapport

Kjeller: Bad/wc ble rehabilitert i regi av utbygger i 2016. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Våtrommet har vindu med flislagt vinduspost/omramming i dusjsone.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

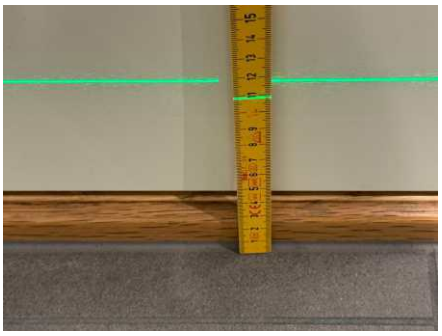
Det ble målt ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Stedvis misfargede fuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

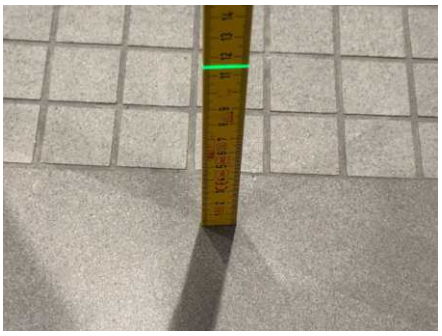
- Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

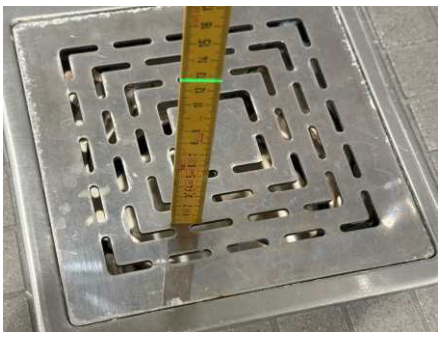
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 127 mm topp slukrist i dusjsone

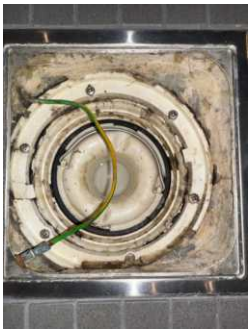
KJELLERETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLERETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Innebygget og flissatt badekar med inspeksjonsluke, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badekaret har lukket inspeksjonsluke uten ventilering. Luken er fuget fast, ingen mulighet for inspeksjon uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å byttet ut eksisterende luke med en inspeksjonsluke med lufteventil. Inspeksjonsluken vil da fungere som ventilasjon, ved at fuktig luft slipper ut fra under badekaret.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > BAD/WC 1

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > BAD/WC 1

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Kjeller: Vaskerom ble rehabilitert i regi av utbygger i 2016. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med malte plater. Nedsenket himling med malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

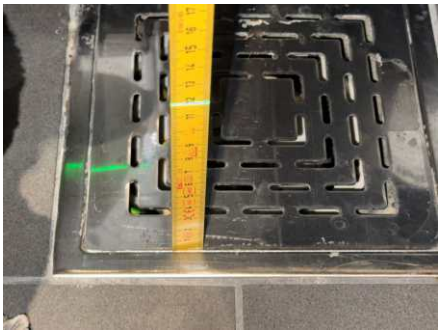
Det ble målt ca. 9 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 119 mm topp slukrist

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum i stål og blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Skjult røranlegg og vannfordelerskap. Frittstående varmtvannsbereder. Sikringsskap.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført ifm. undersøkelse av rom under terreng. Hullet ble tatt i hjørnet yttervegg rett ved siden av vaskerommet. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i tre, isolert trebindingsverk og grunnmur i betong. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 9,3 % fukt (vektprosent) som ansees normalt. Vaskerommet vender ellers mot yttervegg, betongvegg mot tilstøtende bad/wc samt tilstøtende gang med døråpning.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom

Tilstandsrapport

KJELLERETASJE > BAD/WC 2

Generell

Kjeller: Bad/wc i hybel ble rehabilitert i regi av utbygger i 2016. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Stedvis misfargede flisfuger og silikonfuger, primært i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fuger.

Det ble målt ca. 16 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 9 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Stedvis misfargede flisfuger og silikonfuger, primært i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretaes lokal utbedring

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold og ovennevnte utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 106 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 122 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

KJELLERETASJE > BAD/WC 2

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjult røranlegg. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > BAD/WC 2

TG 2 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > BAD/WC 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entre/gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, nunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og veggplate i bakkant av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger


Hulltaking i tilstøtende gang


Hulltaking i tilstøtende gang

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

1.etg: Kvik kjøkkeninnredning fra 2016 med hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep og laminerte benkeplater. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk og downlights i himling. Integrert Siemens oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn, fryseskap og kjøleskap. Frittstående kjøkkenøy med benkeskap på begge sider, hvite glatte fronter, integrerte håndtak/grep, benkeplate i granitt (2018) og nedfelt Siemens induksjonstopp. Takmontert kjøkkenventilator i børstet stål og avtrekk ut over kjøkkenøy. Det er montert komfyrvakt og sensor tilknyttet waterguard. Vannrør i plast (rør-i-rør) og avløpsrør i plast.

Eier opplyser at det er en skuff med sprekk/skade i kjøleskapet. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLERETASJE > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjeller: IKEA kjøkkeninnredning med laminerte fronter og laminerte benkeplater. Nedfeldt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk. Frittstående kjøle-/fryseskap. Integrert oppvaskmaskin (smal type), platetopp og stekeovn. Kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt. Vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLERETASJE > KJELLERSTUE M/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2016 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger med malte plater. Himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Det er montert sensor tilknyttet waterguard under toalett. Servantinnredning med hvit høyglans laminert front, porselenservant, ettgreps servantarmatur og speil. Skjult røranlegg (rør-i-rør). Synlige avløpsrør av plast. Elektrisk styrt vifte/avtrekk i himling.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør system. Boligen har 3 stk vannfordelerskap med overløp til våtromsgulv. Hovedstoppekran er lokalisert i hoved fordelerskapet. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Utekran ved inngangspartiet. Røranlegget ble oppgradert i 2016. Rørarbeider utført av Lørenskog Rørleggerbedrift AS. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap - hovedskap 1



Vannfordelerskap - skap



Vannfordelerskap - skap 2

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Synlig hovedstrekk i plast. Røranlegget ble oppgradert i 2016. Tilgang til stakepunkt via inspeksjonsluke i garasje. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Stakepunkt i garasje

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med frisklufttilførsel via spalteventiler i vinduer. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Utendørs helårs motstrømsbasseng nedfelt i terrasse. Type Swimspa med massasje. Motstrømsbassenget rommer 5200 liter. Størrelsen er 4,4 x 2,4 m og dybden er ca. 1,25 m. Bassenget har overtrekk. Bassenget ble naturligvis ikke funksjonstestet av undertegnende. Det ble ikke opplyst om funksjonsfeil. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere bassenget med tilhørende komponenter eksakte tilstand. En eventuell utvidet kontroll må utføres

av en vvs-fagkyndig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

282 liter Høiax varmtvannsbereder datert 04.07.2016 plassert i vaskerom med sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet direkte via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, varmepumpe og gulvvarme. Det ble installert varmepumpe i 2023. Varmekabler i toalettrom og bad/wc i 1.etg, hall, vaskerom og bad/wc i kjelleretasje, samt entré, bad/wc og kjellerstue i hybel. Downlightsbelysning i entré/gang, toalettrom, bad/wc og stue/spisestue/kjøkken i 1.etg, samt begge på bad/wc i kjelleretasje. Telia tv- og internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Verisure.

Ny eier må evt. tegne eget abonnement(tv/www/alarm). Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

230 V IT systemspenning. Hovedsakelig skjult jordet elektrisk anlegg. Sikringsskapet er lokalisert i vaskerom: 63 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler, lastbryter til sikringskap i garasje og ca. 24 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2016.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   2016: Det elektriske anlegget ble oppgradert. Utført av KJ Elektro AS, samsvarserklæring foreligger. 2021: Installert kurs til motstrømsbasseng, installert elbil lader, og div. el-arbeid for å klargjøre utebelysning i hagen (utført av AK1 Elektro, samsvarserklæring foreligger).

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

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

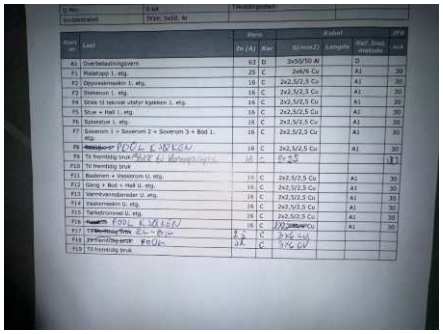
Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



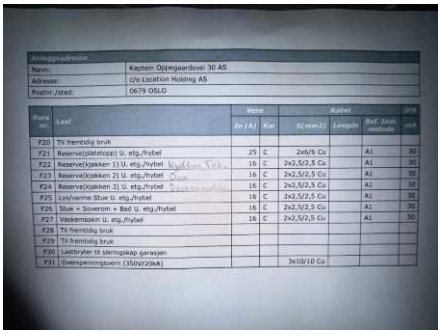
Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra 2016. Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist over/ved terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Grunnmuren er pusset utvendig. Grunnmuren ble besiktiget utvendig og tilgjenglige steder innvendig (garasje). Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i granittstein mellom gårdsplass og blomsterbed.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

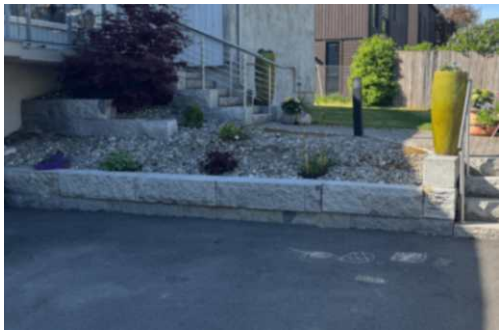
Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Granittblokker er forskjøvet (skjeve)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Forstøtningsmur ved gårdsplass

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har lett skrånende terreng med fall fra husvegg syd side (enden av huset) og øst side (ved gårdsplass). Forholdsvis flatt terreng med hageareal og uteplass/terrasse nord- og vest side. Det er bygget terrasse ved deler av baksiden av huset som gjør det vanskelig å vurdere fall fra grunnmur/husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det bør være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt rundt hele huset. Forholdsvis flatt hageareal med plen, singel og terrasse nord- og vest side.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er av eldre årgang, ukjent type. Deler av avløp-/kloakkledning ble skiftet i 2022. Eier opplyser: Det var tilbakeslag 3 ganger ila 2022. Dette medførte at utbygger, rørlegger og forsikringsselskap gikk sammen for å finne feilen. Feilen lå i at fellesrøret ut mot det kommunale anlegget hadde fått nedsenk (i hagen til naboen). Det ble gravd opp og lagt nytt rør. Etter utbedringen har det ikke vært et problem. Utbygger stod for utbedringen. Ellers ble det ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

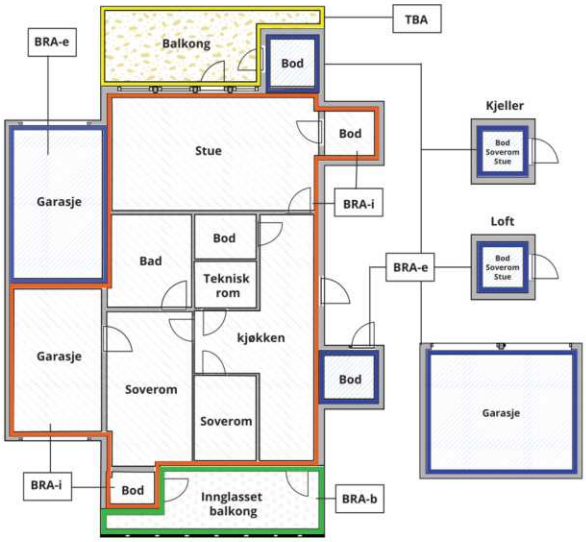
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	125			125	47
Kjelleretasje	74	40		114	
SUM	**199**	**40**			**47**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, Toalettrom, Gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue/spisestue/kjøkken		
Kjelleretasje	Hall m/trapp, Gang, Bad/wc 1, Vaskerom, Soverom, Kjellerstue m/kjøkken, Bad/wc 2, Bod (innredet rom)	Garasje 1, Garasje 2	

Kommentar

Kaldtloft: Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

1.Etasje: Entré/gang, toalettrom, gang, bad/wc, 3 soverom og stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning. Utgang til terrasse på ca. 32 m² (TBA) med motstrømsbasseng og trapp ned til terrasseplatting på ca. 15 m² (TBA).

Kjelleretasje: Hoveddel: Hall m/trapp, gang, soverom, vaskerom og bad/wc. Takhøyde i allrom ble målt til ca. 2,07 m. Takhøyde i soverom ble målt til ca. 2,01 m.
Hybeldel: Kjellerstue m/kjøkken, bad/wc og bod (innredet rom). Takhøyde i kjellerstue ble målt til ca. 2,02 m. Takhøyde i bod (innredet rom) ble målt til ca. 2,03 m.

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

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.
Kjelleretasje er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av ulik tykkelse på grunnmur og kjellervegger, samt utforming av rom/bygningskonstruksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 29.061965.

1.etg: Opprinnelig "byggemeldt "vindfang og hall" er i dag entré/gang og toalettrom. Opprinnelig "stue, kjøkken og soverom" er i dag stue/spisestue/kjøkken i åpen løsning. Det er satt inn vindu i spisestue.

Kjeller: Opprinnelig byggemeldt "brendsel og bod" er i dag garasjerom. Opprinnelig "disp, disp, vask/tørk og bod" er i dag hall, gang, soverom, kjellerstue, bod, vaskerom og 2 bad/wc). Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Bruksendringen skjedde før nåværende eier overtok boligen. Søknad er sendt inn til Plan- og bygningsetaten. Det er etablert hybel i deler av kjeller som ikke er godkjent. Hybelen er adskilt fra hoveddelen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	191	48

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Aman Jassal Rai	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	1187		0	677.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kaptein Oppegaards vei 30 D

Hjemmelshaver
Aman Jassal Rai

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Munkelia/Nordstrandshøgda i bydel Nordstrand. Boligen ligger i barnevennlig boligområde tilbaketrukket fra biltrafikk. Kort avstand til daglig servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Nærhet til Sæter, Holtet og Lambertseter kjøpesenter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort vei til gode tur- og rekreasjonsmuligheter på Ekeberg og i Østmarka forøvrig med tur-/lysløyper, samt friluftsområder og flere badestrender ved Oslofjorden. I nærområdet finnes bl.a Nordstrand idrettspark med fotballbaner, friidrettsanlegg og idrettslekeplass.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 677,50 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, hekk, gangsti med skiferheller og terrasse med bla. pergola, utekjøkken og motstrømsbasseng. Forstøtningsmur i granitt mot gårdsplass og terrengtrapp i granitt. Asfaltert adkomst og gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: 2 separate garasjerom og biloppstillingsplass på egen gårdsplass. Det er installert Tesla elbil lader. Ellers gateparkering etter ommrådets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	1688719			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	23.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	12.05.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	12.05.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	21.05.2025	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei
Megler	19.05.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	
2	27.05.2025	
3	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

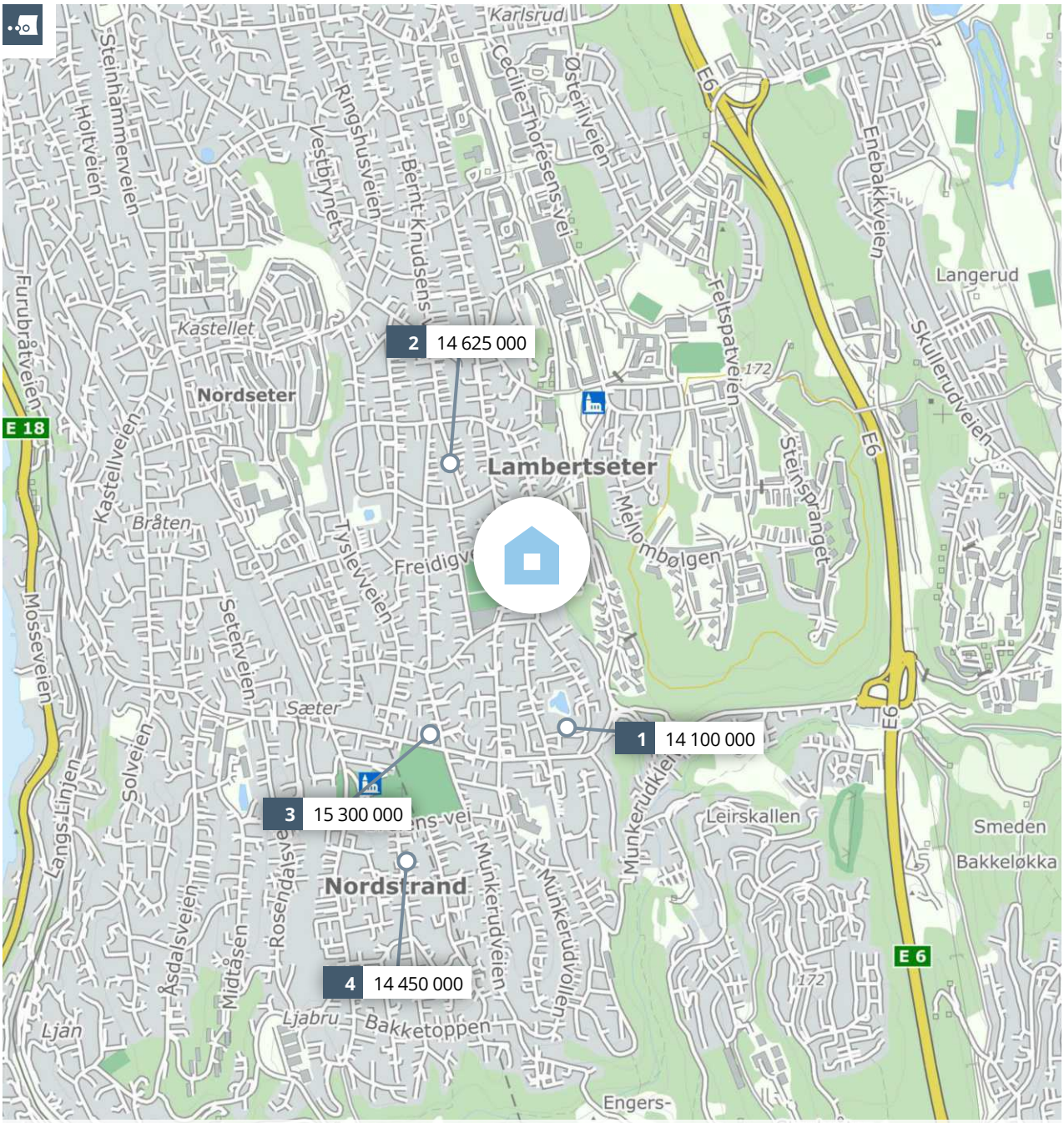
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UR2143

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering

KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 30 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 06.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Øystein Opheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kaptein Oppegaards vei 30 D, 1152 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1966

GNR 181 BNR 1187 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MUNKELIA SØR

Verdivurdert til

15 000 000

-	15 000 000	75 377
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	199 m²	40 m²	- m²	47 m²	- m²	- m²
Tomt						678 m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kaptein Oppegaards vei 2 C 257 m² 1984 1 191 m² 5 sov				25.06.2024	13 300 000	**14 100 000**	0	14 100 000	**54 864**
2	Bernt Knudsens vei 57 E 227 m² 2012 1 161 m² 3 sov				28.05.2025	14 900 000	**14 625 000**	0	14 625 000	**64 427**
3	Munkerudveien 33 B 229 m² 1941 677 m² 4 sov				27.05.2025	15 990 000	**15 300 000**	0	15 300 000	**66 812**
4	Ole Moes vei 6 E 170 m² 2007 2 007 m² 5 sov				14.01.2025	14 000 000	**14 450 000**	0	14 450 000	**85 000**

En attraktiv og familievennlig enebolig på 239 m² BRA over to plan. Boligen har en god grunnflate og innholdsrik planløsning med bl.a. fire soverom, tre baderom og vaskerom. I tillegg er det kjeller med egen inngang. Skjermet uteområde som er idyllisk opparbeidet med motstrømsbasseng, terrasser og utekjøkken. Boligen er vesentlig påkostet og oppgradert i 2016 med moderne standard.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
02.09.2016		02.09.2016	-	10 500 000	-	10 500 000

Eneboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

55
eneboliger til salgs

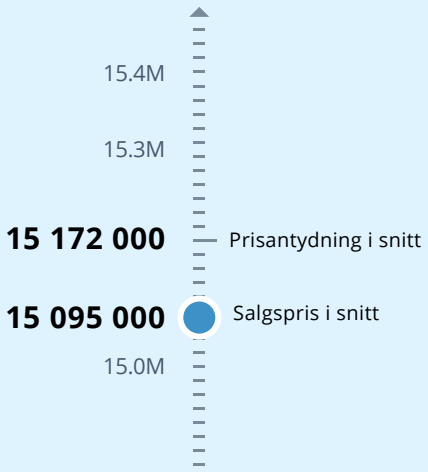


Annonsene har i snitt ligget ute i

37
dager

Eneboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

56
eneboliger solgt

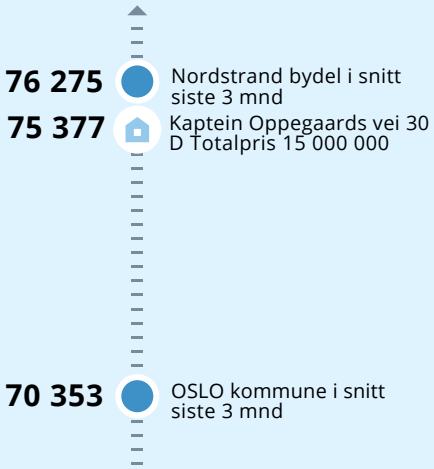


Solgt i snitt i løpet av

30
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251019

Selger 1 navn
Aman Jassal Rai

Gateadresse
Kaptein Oppegaards vei 30D

Poststed	Postnr
OSLO	1152

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 1688719

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251019

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var tilbakeslag 3 ganger ila 2022. Dette medførte at utbygger, rørlegger og forsikringsselskap gikk sammen for å finne feil. Feilen lå i at fellesrøret ut mot det kommunale anlegget hadde fått senk. (I hagen til nabo) . Medførte da at det ble gravd opp og lagt nytt rør. Etter arbeidet har vi aldri hatt et problem. Utbygger påkostet seg dette.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Opplever dårlig trekk. Bedring etter at varmepumpen ble satt inn , bedre ventilasjon.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: pipen har hatt sprekk og pusses opp på selgers regning.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nye kurs ble lagt ved anrettelse av motstrømbaseng. I tillegg ble det samtidig lagt opp til elbillader i garasjen og utført arbeid i hagen ifht utekjøkken ledninger som ble dratt for å klargjøre for utelys i bakhagen.

Arbeid utført av: AK1 elektro

Filer

23.08.21 Opplegg basseng, el billder og utvendig kjøkken og utelamper (1).pdf

samsvarserklæring med garanti .pdf

samsvarserklæring elarbeid.pdf

sluttrapport elektro .pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: installert i garasjen. Teslalader.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251019

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	BIK service er faglært og bygde pergola og utekjøkken. Betalt med faktura. Logistics holdings hadde faglærte som bygde terrassen. Arbeidere fra Logistics holdings ble ikke betalt forarbeidet da avtalen var at de skulle bo i leiligheten vår i 3 mnd.
Arbeid utført av	BIK service og Logistics holdings

Filer

faktura_2022_10095 (2) utekjøkken pergola .pdf

faktura_2022_10092 (1) platting og utekjøkken.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	utleiedel/praktikantdel i kjeller på ca 35 kvm . Har egen undermåler til strøm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bruksendringen skjedde før vi overtok. Vi har nå fått kjennskap til at det aldri ble bygmeldt bruksendring av kjelleren. Søknad er sendt inn og regnes med godkjenning ila neste par uker

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	kjeller. Fasadeendringen mangler kun ferdigattest. Det er purret på hos oppdragsgiver.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

faktura_2022_10095 (1).pdf

Document reference: 38251019

Tilleggskommentar

Etter å ha fått kjennskap til at kjelleren ikke er meldt med bruksendring etter totalrehabilitering utført av utbygger vil det søkes om dette før salget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

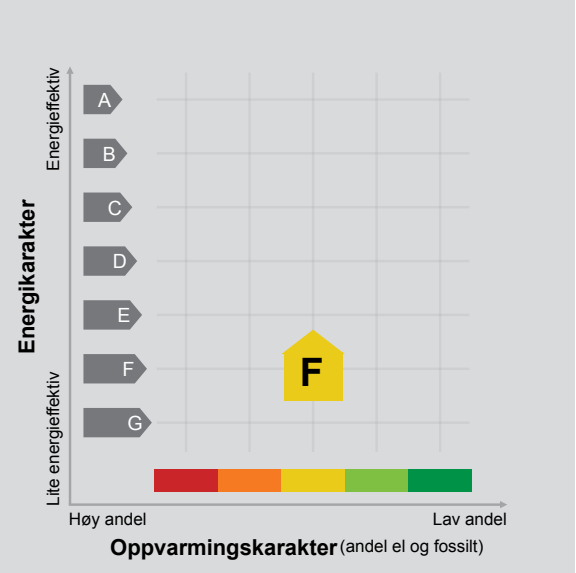
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aman Jassal Rai	3ccbf83b12943fe213d97f2f888d5cef8bd70441	21.05.2025 12:50:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251019

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kaptein Oppegaards vei 30D
Postnummer	1152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	1187
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80421974
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-130150
Dato	03.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Etterisolering av yttervegg
- Temperaturstyring og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	239
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye 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 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Øystein Opheim 38251019
Vår referanse: 3747903/26366604
Bestilling: C3 2025-05-09 (6) 15

Dato
09.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
511967	200	8.6.2016	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	236	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
17 DES. 2015
SAKSNR: 201515947-6

Saksnr.: 201515997-5

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 181/236, 1187

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 181 bnr. 236 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Kaptein Oppegaards vei over gnr. 181 bnr. 1187 som vist med blå skravur på kart.

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 181bnr. 236 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 181 bnr. 1187 for reparasjon og vedlikehold av boliger.

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 181 bnr. 236 og gnr. 181 bnr. 1187 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann og avløp.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
181	**236, 1187**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 181/236, 1187:

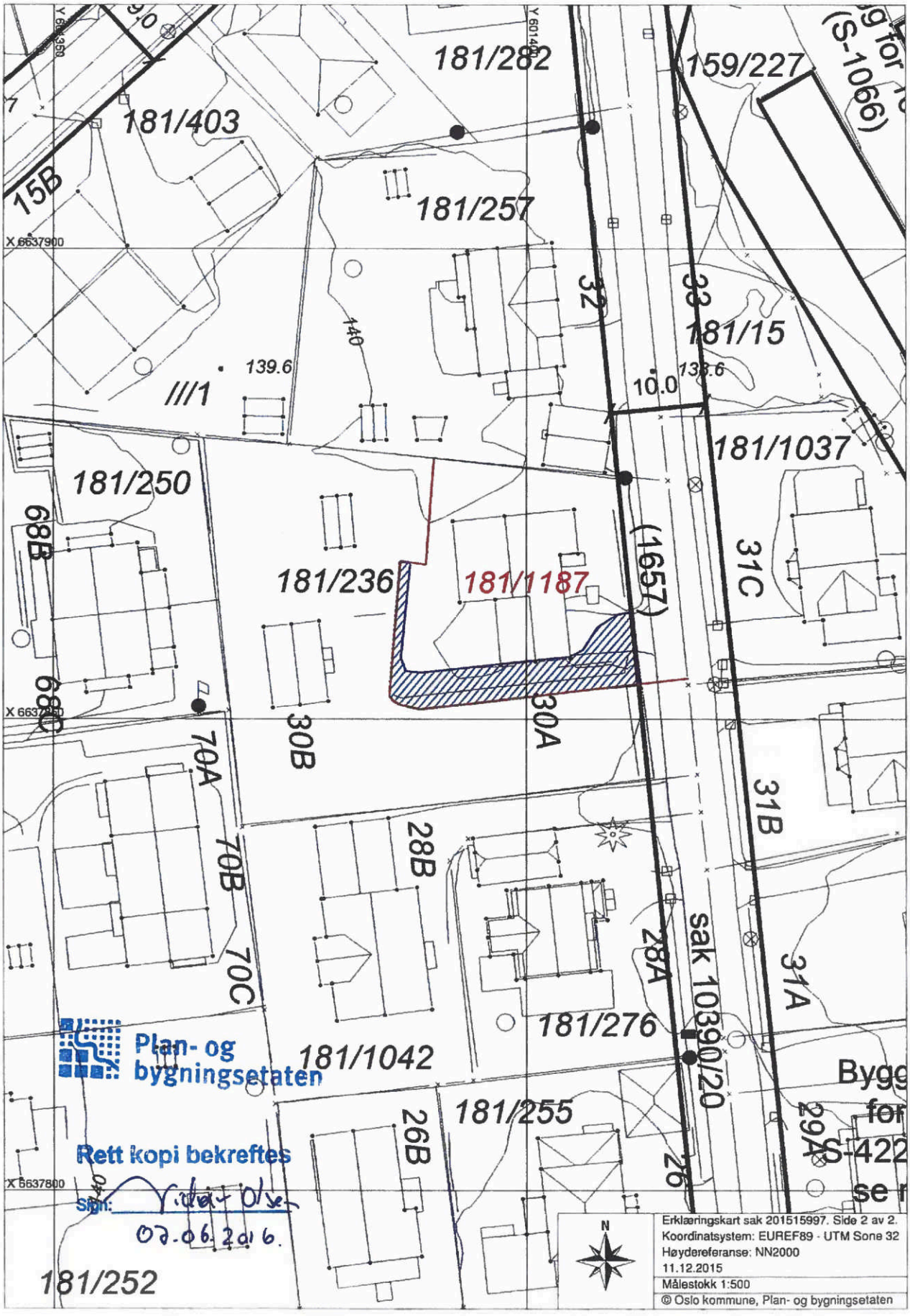
Sted	Dato	Marianne Bjørg Hodne Hjemmelshaver	Fødselsnr. 11 siffer
Oslo	3/6-16		

Doknr: 511967 Tinglyst: 08.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ANDRE FALCHENBERG
iht general fullmakt
Kaptein Oppegaardsvei 30 AS.
Orgnr. 915533261

Plan- og bygningsetaten

Rett kopi bekreftes
Sign: Vidar Olsen 02 06 2016


181/282
159/227
181/403
181/257
181/15
181/1037
181/250
181/236
181/1187
181/276
181/1042
181/255
181/252
15B
68B
68C
70A
70B
70C
30B
30A
28B
28A
26B
31C
31B
31A
29A
26
32
33
(1657)
(S-1066)
sak 10390/20
139.6
140
10.0
X 6637900
X 6637800
Plan- og bygningsetaten
Rett kopi bekreftes
Sign:
07.06.2016.
N
Erklæringskart sak 201515997. Side 2 av 2.
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
11.12.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/BR

KOPI

Oslo, den 4.5.71.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 181 bnr 236. Kaptein Oppegårdsv. 30

Journalnr.
65/2284

Arbeidets art
Enebolig m/garasje.

Avsluttende synsforretning
22.4.71

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Robert Ström.

Byggemelder
" "

Ansvarshavende
Hr. Kjell Stöfring, Oscarsgt. 43, Oslo 2.

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

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

OVe

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilaltelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

K12 ARKITEKTER AS
Postboks 149, Manglerud
0612 OSLO

Dato: 17.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201515079-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 30A	Eiendom:	181/236/0/0
Tiltakshaver:	LOCATION BOLIGEIENDOM AS	Adresse:	c/o Location Holding AS Ryenstubben 7, 0679 OSLO
Søker:	K12 ARKITEKTER AS	Adresse:	Postboks 149, Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Kaptein Oppegaards vei 30 A

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 15.03.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201515079			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E-201	11.09.2015	1/11
Fasade øst	E-300	27.10.2015	1/12
Situasjonsplan			3/2

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.03.2016 av:

May Holm - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
LOCATION BOLIGEIENDOM AS, c/o Location Holding AS Ryenstubben 7, 0679 OSLO, andre@ichl.no

K12 ARKITEKTER AS
c/o Location Holding AS Ryenstubben 7
0679 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2025
Bård Mæland	201513614 - 31 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Gaute Dekko	

Adresse:	KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 30A	Eiendom:	181/236/0/0
Tiltakshaver:	TORMODSVEI 10 AS	Søker:	K12 ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Kaptein Oppegaards vei 30 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av to lysgraver og utvendig kjellertrapp, mottatt 21.05.2025.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513614

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	101	25.11.2015	10/2
Plan kjeller som bygget	E-201_E	04.10.2023	30/4
Fasader som bygget	E-300	04.10.2023	30/5

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Gaute Dekko - saksbehandler
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
TORMODSVEI 10 AS, c/o Location Holding AS Ryenstubben 7, 0679 OSLO

Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4 og SAK kap. 3

22.05.2025 11:04:28 AR682293318

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
181	1 187	0	0
Bygningsnr	**Bolignr**		

Kommune OSLO

Adresse Kaptein Oppegaards vei 30D, 1152 Oslo

VILKÅR FOR 3 UKERS SAKSBEHANDLING

Tiltaket oppfyller kravene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 tredje ledd.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Næringsgruppe X Bolig

Bygningstype 111 Enebolig

Formål Bolig

TILTAKSHAVER

Navn Aman Rai

Telefon 45887581

E-postadresse dr.aman.rai@gmail.com

Adresse Kaptein Oppegaards vei 30D, 1152 OSLO

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Ja

FØLGEBREV

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Tiltaket omfatter bruksendring av del av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

REDEGJØRELSE:
Kort om tiltaket:
Rom angitt med rombetegnelse "disp.", "vask", "tørk", endres til mer korrekt, konkret, relevant og dagsaktuell bruk, herunder "kjellerstue", "bad", "vask", "hall", "gang" og "sov". Se vedlagte tegninger. Deler av nevnte justerte rombetegnelser (fra "disp" til "hall", "disp" til "bod" og "vask" til "vask") utløser ikke krav til søknad i seg

22.05.2025 11:04:28 AR682293318

22.05.2025 11:04:28 AR682293318

selv. Imidlertid utløser bruksendring fra tilleggsdel (eksempelvis "disp") til hoveddel (eksempelvis "kjellerstue") krav til søknad. Man har for ordens skyld gått gjennom Direktoratet for byggkvalitet sin veiviser for bruksendring, og i den anledning fått bekreftet at rommene kan bruksendres og at det må omsøkes til kommunen. Se vedlegg Q01. Det henvises også til vedlegg Q02, veileder fra Dibk, og det bekreftes i den anledning at romhøyde i rom for varig opphold er minimum 2 m (se vedlagte tegninger), at minimum 1 vindu i hvert rom for varig opphold har størrelse som er tilfredsstillende mht. rømning, at høyde til vindu ikke overstiger 1 m (trinn i det ene rommet som høyden er mer enn 1 m) samt at rommene er isolert. Det påpekes for ordens skyld at bruksendringen på ingen måte innebærer behov for gravearbeider, og at det kun er snakk om innvendige endringer som verken fordrer inngrep i bærende konstruksjoner, endring i byggets volum/ høyde og/ eller graving i grunnen.

Vedr. tekniske krav:
Huset er bygget på 1960-tallet, og bygget holder som utgangspunkt den teknisk stand som var vanlig den gang. Det er etter den tid gjort enkelte utbedringer/ oppgraderinger ifm. huset, men ikke gjennomført hovedombygging og/ eller oppgradering som tilsier at man skal oppfylle TEK17 fullt ut. Tiltaket, endring fra tilleggsdel til hoveddel ifm. arealer i deler av kjeller, medfører kun innvendig oppgradering. Tiltaket følger de forutsetninger og retningslinjer som følger av veileder/ veiviser fra Dibk, jf. vedlegg Q01. Rommene som bruksendres vil være isolert og bruksendringen sikrer dagsaktuell bruk. Endringene påvirker ikke byggets volum, høyde. Det henvises for øvrig til besvarelse i Dibk sin veiviser samt Dibk sin veileder for slik bruksendring, jf. vedlegg Q01.

Vedr. nabovarsling:
Kommunen kan frita for nabovarsling, jf. pbl § 21-3, når nabo i liten grad berøres av tiltaket. Nærværende tiltak, som kun innebærer innvendige arbeider og ikke endrer byggets ytre ift. dagens situasjon, påvirker så vidt vi kan se ikke naboer i det hele tatt. For ordens skyld har tiltakshaver til orientering likevel avklart tiltaket med nærmeste naboer i Kaptein Oppegaards vei 30C og Kaptein Oppegaards vei 32A, slik at det derom ikke skulle oppstå noen misforståelser. Se vedlagte e-poster, vedlegg C01. Naboer har ikke bemerkninger til tiltaket.

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan

Navn på plan

PLASSERING AV TILTAKET

Tiltaket er innenfor byggegrensene.

22.05.2025 11:04:28 AR682293318

Krav til byggegrunn

Skal byggverk plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket iht. plan og bygningsloven (pbl), byggteknisk forskrift og gitt tillatelse.

SIGNERT AV

AMAN JASSAL RAI

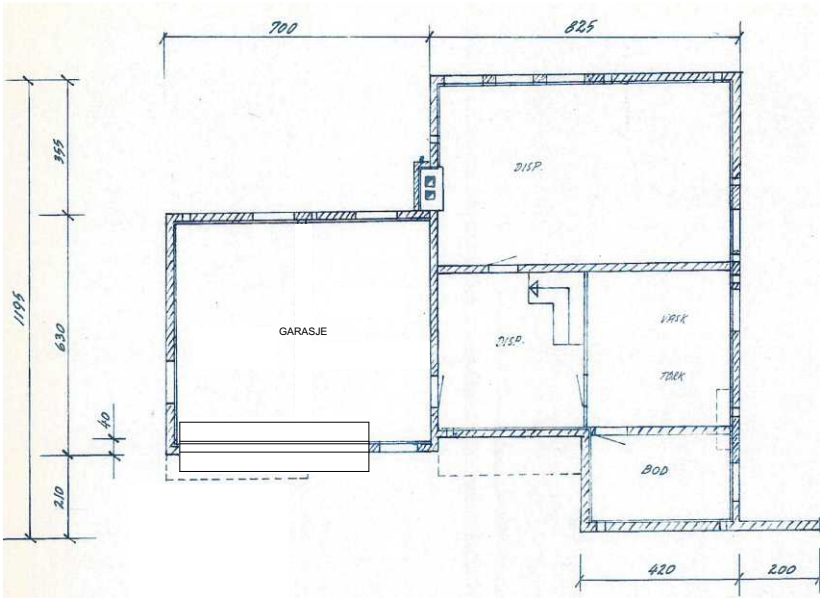
Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

22.05.2025 11:04:28 AR682293318

22.05.2025 11:04:28 AR682293318

Filvedlegg:

D01_SITUASJONSPLAN.pdf
Q01_Dibk - Rommet ditt kan bruksendres.pdf
Q02_Veileder_Dibk.pdf
C01_Bekreftelse fra naboer.pdf
E02_Plan kjeller etter tiltak.pdf
Q03_Uttalelse om naturfarer.pdf
E01_Eksisterende tegninger.pdf



REV.	DATO	REVISJON	SIGN	KONT.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:
LOCATION BOLIGEIENDOM AS
c/o Location Holding AS
Ryenstubben 7, 0679 OSLO

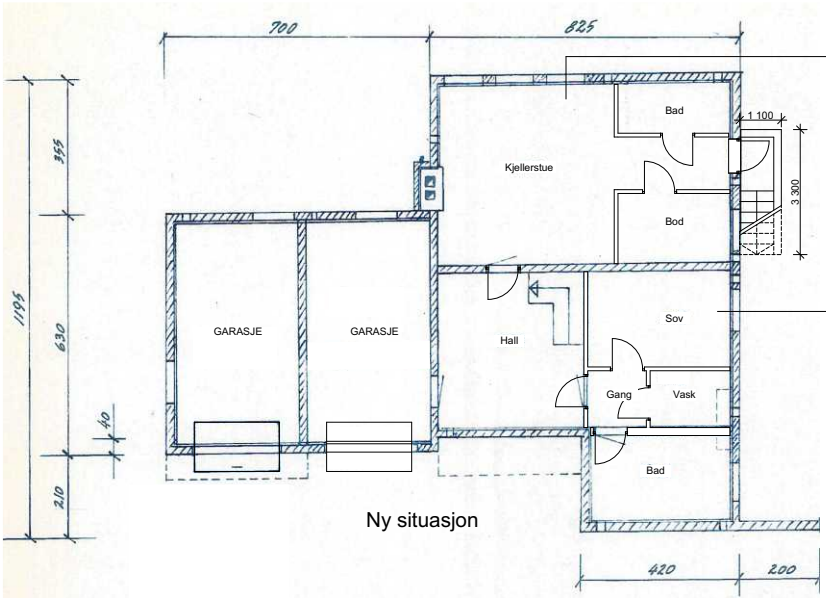
PROSJEKT:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
NY ENEBOLIG
Kaptein Oppegaards vei 30A
G.NR. 181 B.NR. 236

TEGN.: **Plan kjeller EKSIST HUS** REV.

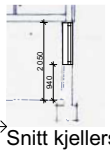
DATO: 11.09.15 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 97099 445
Postboks 149 - Manglerud
0612 OSLO

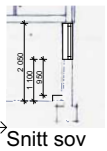
SIGN. WF/RD
KONTR. PT
TEGN. NR. **E-201**



Ny situasjon



Snitt kjellerstue



Snitt sov

REV.	DATO	REVISJON	SIGN	KONT.

PROSJEKT NR.:

TILTAKSHAVER:

PROSJEKT:

BRUKSENDRING
Ny situasjon
Kaptein Oppegaards vei 30D
G.NR. 181 B.NR. 1187

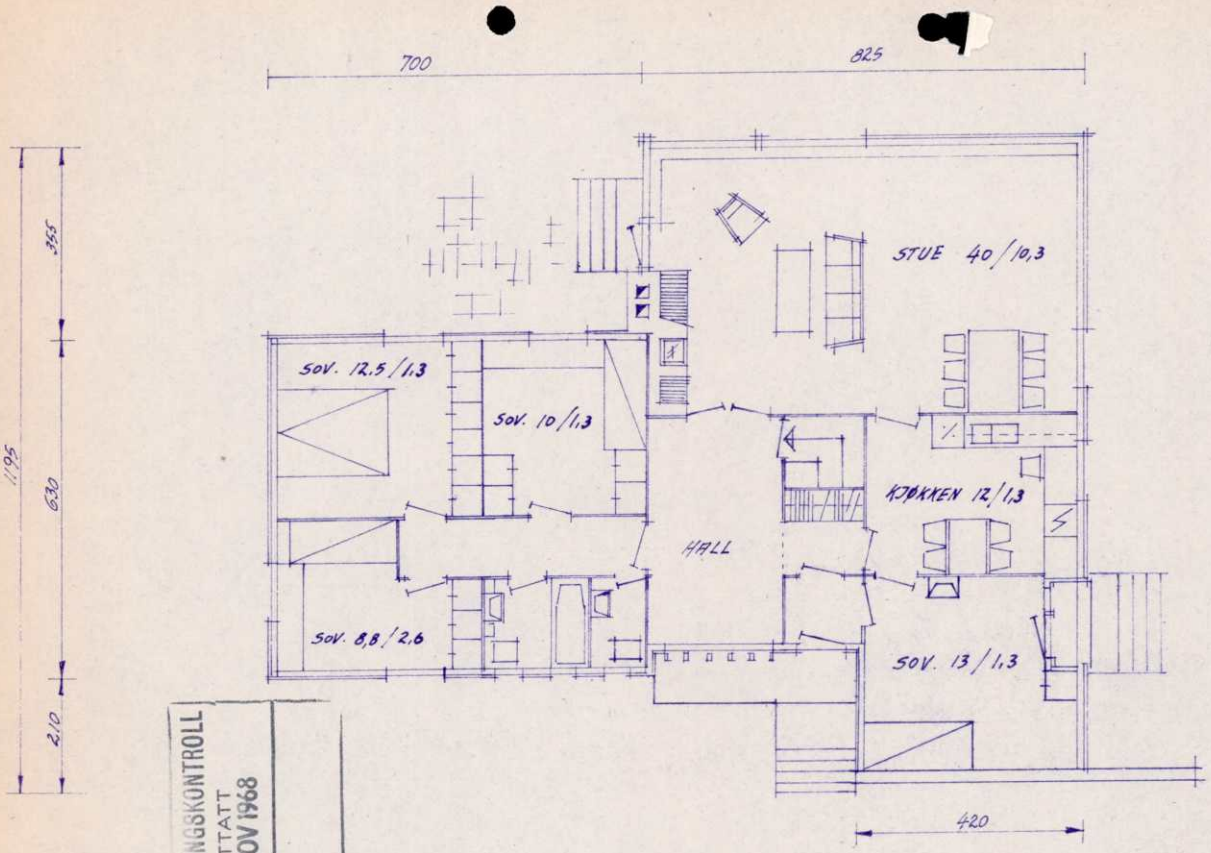
TEGN.: **Plan kjeller EKSIST HUS** REV.

DATO: 20.05.25 | MÅL: 1:100 | TEGN. STR. A3

K12 ARKITEKTER AS
E post: post@k12.no
Telefon: 97099 445

SIGN. WF
KONTR. PT
TEGN. NR. **E-201_N**

UTG. 2.
1/8 - 68.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 NOV 1968

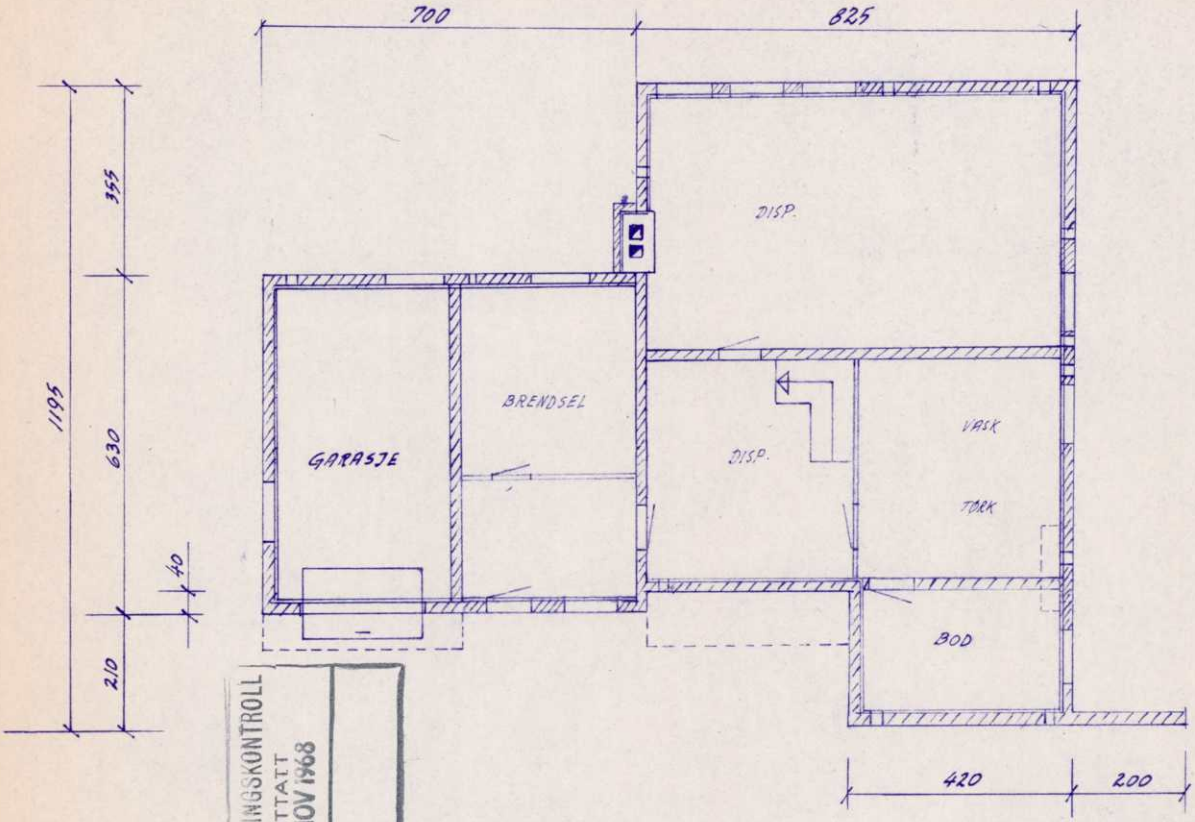
GNR. 181 BNR. 236

HERR ROBERT STRØM

GRUNNPLAN
TYPE 134
M. 1:100

29/6-65

UTG. 2
1/8 - 68

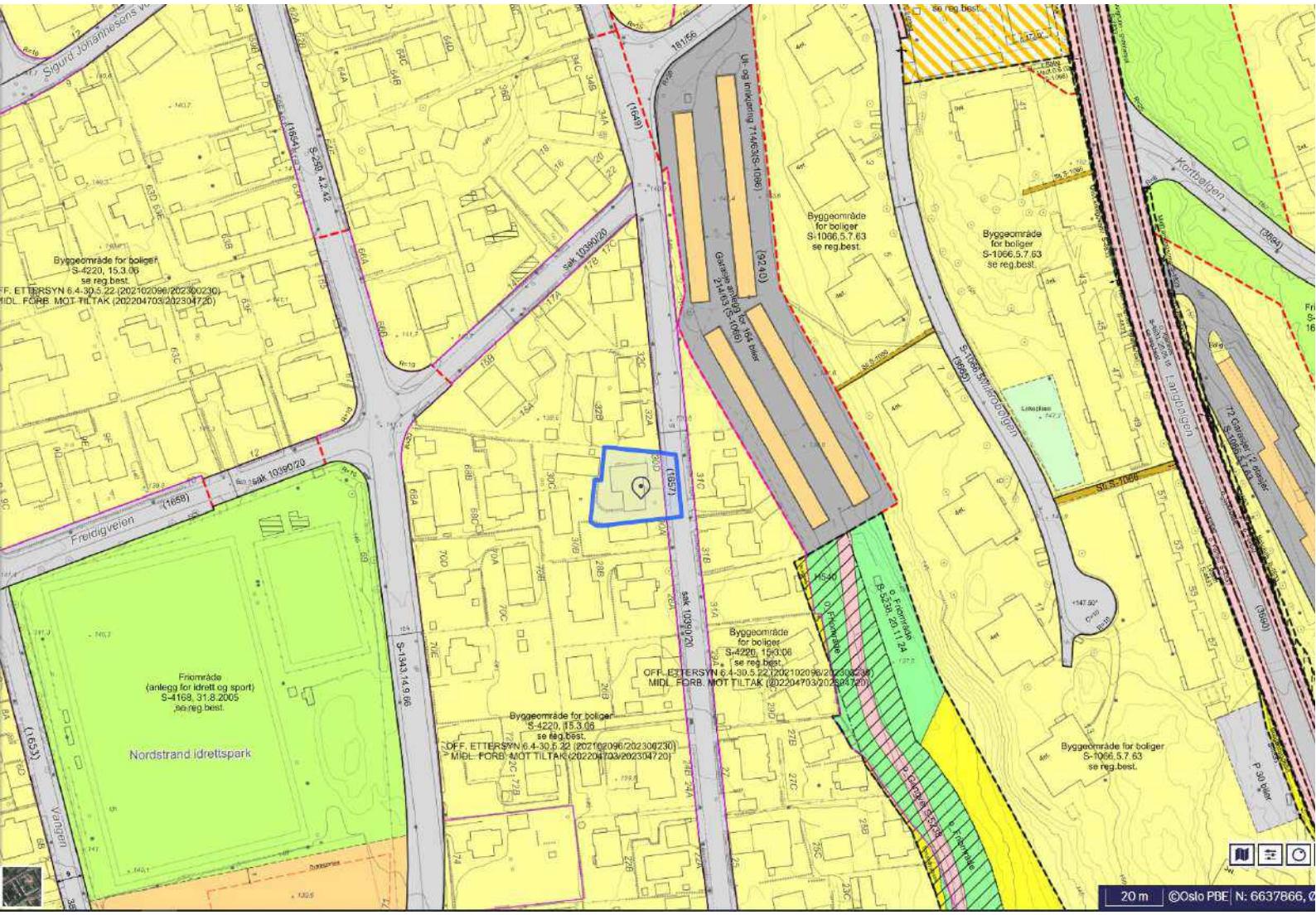


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 NOV 1968

TYPE 134
GRUNNPLAN M 1:100

GNR. 181 BNR. 236

HERR ROBERT STRØM.
29/6 - 65.


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023O)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472O)
Friområde
(anlegg for idrett og sport)
S-4168, 31.8.2005
se reg.best.
Nordstrand idrettspark
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023O)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472O)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (20210209/20230023O)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220470320230472O)
Byggeområde for boliger
S-1066.5.7.63
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-1066.5.7.63
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-1066.5.7.63
se reg.best.
Gatetun anlegg for 764 biler
2.44.163 (S-1066)
Kortbølgen
Landbrukslien
Freidigveien
Vangen
Sigurd Johannesens vei
S-1066.5.7.63
S-343.14.9.86
S-250.4.2.42
sak 10390/20
(1648)
(1657)
(1658)
(1652)
(1654)
(3664)
(3690)
(9240)
20 m
©Oslo PBE
N: 6637866, Ø

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

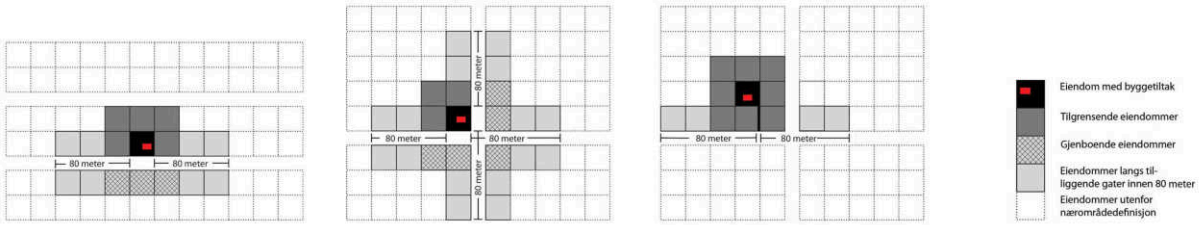
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

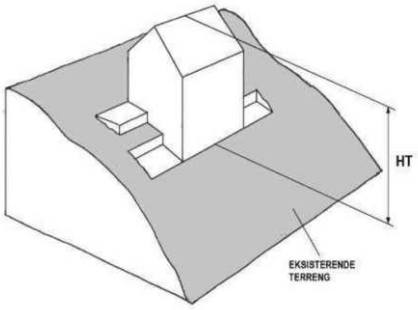
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

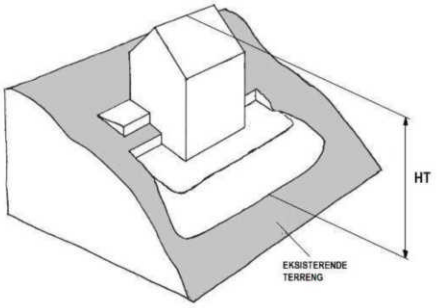
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kaptein Oppegaards vei 30D

Nabolaget Munkelia - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	10 min 0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 991 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	17 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	18 min 1.5 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Freidigveien Linje 74, 75A, 75B	3 min 0.3 km
Munkelia Linje 1, 4	5 min 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	14 min 1.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km

BARNEHAGER

Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 70 barn	4 min 0.3 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	9 min
Rema 1000 Mellombølgen	12 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	12 min
Apotek 1 Nordstrand	11 min
Lambertseter Vinmonopol	13 min

SPORT

Nordstrand kunstgressbane	4 min
Nordstrandhallen	4 min
SATS Lambertseter	12 min
EVO Nordstrand	13 min

«Stille og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

—

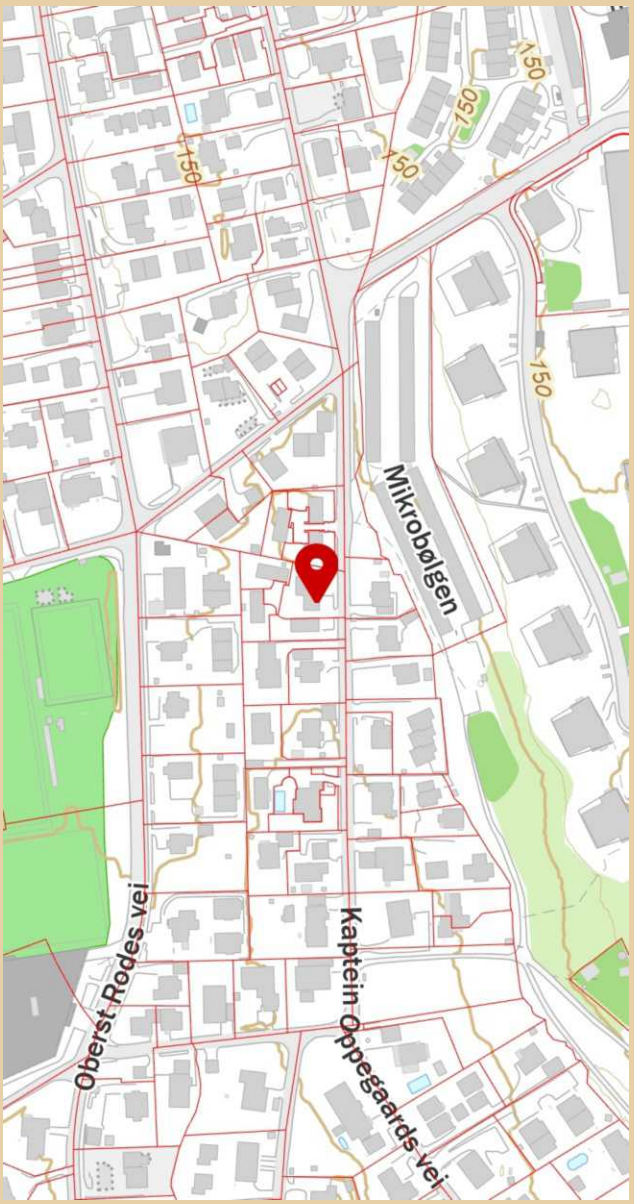
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kaptein Oppegaards vei 30D, 1152 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 1187, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251019

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@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.
