PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Kommunale avgifter

Formuesverdi

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Kaptein Oppegaards vei 27 B , 1152 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 188 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 26.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4157 **Referansenummer:** GJ8203

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 ca. 1928. Huset er tilbygget og ombygget i flere omganger i perioden 1955-2012. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur-, betong- og trekonstruksjoner.

Boligen holder god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2015: Tilsyn av elektriske anlegget
2013-14: Rehabilitering av pipe og ny peis
2013-14: Huset ble tilbygget, ombygget og renovert (unntatt kjeller)
2013-14: Ny utvendig trekledning og etterisolering
2013-14: Bygget ny veranda
2013-14: Utskiftning av ytterdører, terrassedører og vinduer (unntatt kjeller)
2013-14: Drenert rundt tilbygg
2013-14: Opparbeidet hage og gårdsplass
2013-14: Nye innvendige gulv og overflater, dører, listverk og garderobeskap
2013-14: Oppgradering av elektriske anlegget ifm. renovering med unntak av kjeller (Lågen Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring datert 20.11.2013)
2013-14: Oppgradert deler av VVS-/røranlegg (1 og 2.etg)
2013-14: Nytt Strai kjøkken
2013-14: Bygget nytt bad/wc i 1.etg (Bærums Verk Rørleggerbedrift AS)
2013-14: Pusset opp toalettrom i 2.etg
2008-10: Drenert mot nabo
Annet, ukjnet eksakt årstall: Taket ble tekket om med glasert takstein for ca. 30-50 år siden (kontrollert i 2013-14)

Vedlikeholdshistorikk er opplyst av selger.

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med ark på begge sider. Tresperrer og undertak med rupanel fra respektive byggeår. Taket er tekket med glasert takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i kobber. Taknedløp er ført til drensrør. Det er montert snøfangere på taket. Yttervegger over grunnmur i reisverk og trebindingsverk fra respektive byggeår. Utvendig kledd med liggende dobbelfalset trepanel. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2013. 2 stk Velux takvinduer med isolerglass og innvendig elektrisk solskjerming. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-90 tallet i kjeller. Burgunder/hvit hovedytterdør i tre med glasfelt fra 2013. Malt profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2013 til bad/wc. Malt verandaskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2013. Hvit profilert tofløyet dør i tre og hvit motorisert leddport i aluminium/stål fra 2013 til garasje. Hvit profilert ytterdør i tre til kjellerinngang, ukjent årstall. 2.etg: Vestvendt veranda på ca. 13 m². Delvis takoverbygget. Veranda er bygget over inngangspartiet. Terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 1,0 m. Det er montert downlights i takoverbygg og strømuttak. 1.etg: Nordøstvendt treplatting på ca. 7 m² bak garasje og ved utgang fra bad/wc. Terrassebord i impregnert treverk. Takoverbygget inngangsparti med downlights og støpt trapp/platå belagt fliser. Frittstående redskapsbod i trekonstruksjon. Innvendig målt til ca. 4 m². Saltak i tre tekket med takpapp. Yttervegger i malt trepanel/lafteplank. Malt tofløyet dør i tre og sidevindu.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Gulv 2.etg: Parkettgulv i soverom, stue og kjøkken/spisestue. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré og garderobe. Laminatgulv i gang og på begge soverom. Malt betonggulv i garasjerom. Gulv kjeller: Hovedsakelig flislagte gulv og betonggulv. Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater og malt smartpanel (mdf-plater).Vegger kjeller: Hovedsakelig trepanel. puss/betong og stedvis åpent bindingsverk. Himlinger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater.Himlinger kjeller: Hovedsakelig trepanel og malt puss/rabitzpuss. Sort stålpipe fra stue 1.etg til over tak. Heldekkende pipebeslag over tak. Pipen er kasset inn i 1.etg. Contura peisovn med glassdør og vednisje. Dekkplate av glass under/foran peis. Tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra 2013-14 mellom 1. og 2.etg. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn i eik. Innfelt belysning i vegg over trappevange. Eldre lakkerte tretrapper til kjeller. Hvite profilerte massive innerdører i tre i 1. og 2.etg. Hvit profilert innerdør med glassfelt mellom entré og gang. Hvit glatt brann- og lydklassifisert dør (B60/35db) mellom gang og garasjerom. Malte karmer og dørgerikter. Eldre fyllingsdører i tre. Skyvedørsgarderobe med speildører og garderobesystem med hyller, trådkurver og oppheng i garderobe. Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc fra 2013-14. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengte høyskap og servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, heldekkende dobbelt servant, 2 stk ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassvegg og innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Elektrisk håndkletørker.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkkeninnredning i u-løsning fra 2013 med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Benkeskap/skjenk i lik utførelse med belyst vitrineskap i skråtak ved spisestuedel. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Skråtak med Velux vinduer, downlights og integrerte høyttalere. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ettgreps kjøkkenarmtur og Quooker (gir varmt-/kokende vann). Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn fra AEG. Integrert kjøle-/fryseskap fra Bloomberg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra 2013 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger med malt tapet og flislagt wc-kasse. Himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning.

Eldre bod/vaskerom i kjeller. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med trepanel og himling med panel og takbjelker. Benkeinnredning med skap og laminert benkeplate. 2 stk skyllekummer i stål og blandebatteri. Vegghengte skap med trefronter og belysning. Plassbygget høyskap. Opplegg og plass for

Beskrivelse av eiendommen

vaskemaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter Oso varmtvannsbereder datert 14.09.2012. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannrør i plast i 1.etg og 2.etg (2013-14). Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc med overløp til våtromsgulv. Eldre vannrør i kobber i kjeller. Hovedstoppekran er lokalisert i bod/vaskerom i kjeller. Synlige avløpsrør i plast. Synlig hovedstrekk i plast og støpejern. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, bad/wc og soverom i 1.etg, toalettrom i 2.etg og bod/vaskerom i kjeller. Downlightsbelysning i gang og bad/wc i 1.etg, samt stue og kjøkken/spisestue i 2.etg. Innfelt belysning i vegg over trappevange. Integrerte høytallere i himling i kjøkken/spisestue. Tv- og internett tilknytning. 230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid (2013-14). Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Boligen har 2 sikringsskap. Sikringsskap i 1.etg: 63 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap i kjeller: 6 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 2013. Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist over terreng. Støpt betongsåle. Grunnmur av murverk, betong og leca fra respektive byggeår. Grunnmur i leca i tilbygg. Lett skrånende terreng/adkomst til eiendommen. Det er forholdvis flatt terreng/hageareal rundt huset. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er trolig fra byggeår, ukjent type.

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.

2.etg: Byggetegning fra 2012. Samsvarerer med siste byggetegning.

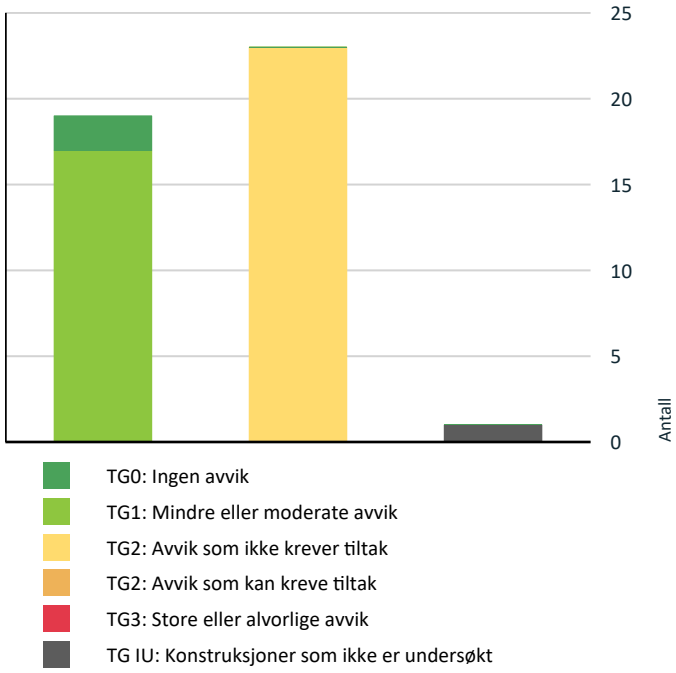
1.etg: Byggetegning fra 2012. Det er satt inn dør mellom gang og garasje. Samsvarerer ellers med siste byggetegning.

Kjeller: Byggetegning fra 1927. Opprinnelig byggemeldt "koks/ved" er i dag bod/vaskerom. Opprinnelig "vaskerom" er i dag bod. Kjelleren er tilbygget bod og trapperom øst side.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

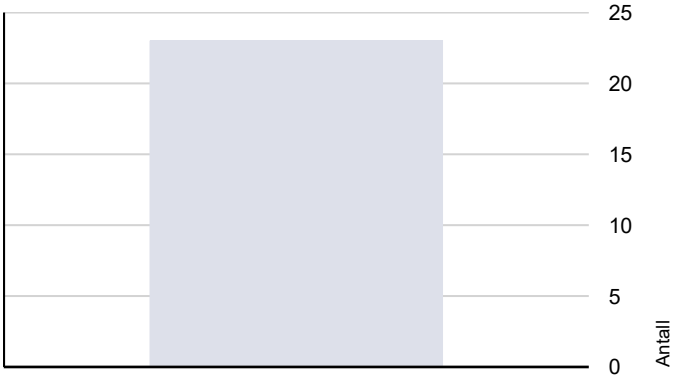
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasseplatting	Gå til side
Innvendig > Overflater - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - Kjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører - Kjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken/spisestue > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Spesialrom > Kjeller > Bod/vaskekjeller > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1928

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland. Tatt i bruk (GAB) 03.05.1915.

Standard
Normalt god standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, alder tatt i betraktning.

Tilbygg / modernisering

1925	Ombygging	Ombygging av uthus til våningshus samt nytt uthus.
1927	Tilbygg/ombyggi ng	Tilbygg og ombygging uthus til våningshus.
1955	Tilbygg	Tilbygg garasje.
1985	Tilbygg	Tilbygg 1.etg og 2.etg.
1995	Tilbygg	Tilbygg 1.etg og 2.etg.
2012	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med glasert takstein. Taket ble tekket om for ca. 30-50 år siden. Taket ble kontrollert i 2013-14. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og veranda med de begrensninger det medfører. Normal tid før omlegging av takstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av takstein er 10 - 40 år. Glasert takstein har lengre levetid enn betongtakstein (75-100 år), og krever derfor mindre vedlikehold.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte takstein har stedvis mindre avskallinger/sår i kanter.

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

Ingen strakstiltak nødvendig. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i kobber. Ukjent årstall. Taknedløp er ført til drensrør. Det er montert snøfangere på taket. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Det kan ikke utelukkes dårlige skjøter etc.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger over grunnmur i reisverk og trebindingsverk fra respektive byggeår. Utvendig kledd med liggende dobbelfalset trepanel. Ny utvendig trekledning og ca. 5 cm etterisolering utvendig i 2013-14. Det er etablert lufting bak trekledning og musesperre i nedre kant av konstruksjon. Fremstår normalt vedlikeholdt. Merknad: Trekledningen er stedvis noe misfarget og trenger på sikt husvask. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.



Lufting og musesperre ved nedkant konstruksjon



Lufting og musesperre ved nedkant konstruksjon

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med ark på begge sider. Tresperrer og undertak med rupanel fra respektive byggeår. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke med nedfellbar stige. Loftet er isolert med isolasjonsmatter av mineralull i bjelkelag over 2.etg. Ukjent eksakt mengde isolasjon. Konstruksjon er luftet med ventiler i gavler og luftespalter ved takraft/gesims. Plateslått gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
• Undertaket er misfarget.

Undertaket er stedvis misfarget. Isolasjon ligger stedvis noe langt ut ved takraft som reduserer luftsirkulasjon. Hele loftet er ikke besiktiget som følge av manglende gangbart gulv. Konstruksjonen ble besiktiget fra midtgang med plateslått gulv. 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
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft



Kaldtloft

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2013. 2 stk Velux takvinduer med isolerglass og innvendig elektrisk solskjerming. Malte karmer og listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Kjeller

Eldre malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-90 tallet i kjeller, ukjent årstall. Vinduer er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Burgunder/hvit hovedytterdør i tre med glasfelt fra 2013. Malt profilert ytterdør i tre med glassfelt fra 2013 til bad/wc. Malt verandaskyvedør i tre med 3-lags glass datert 2013. Hvit profilert tofløyet dør i tre og hvit motorisert leddport i aluminium/stål fra 2013 til garasje. Hvit profilert ytterdør i tre til kjellerinngang, ukjent årstall. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2.etg: Vestvendt veranda på ca. 13 m². Delvis takoverbygget. Veranda er bygget over inngangspartiet. Ukjent type tettesjikt/membran. Fall til takrenne med nedløpsrør i front. Terrassebord i impregnert treverk. Rekkverk i malt treverk med rekkverkshøyde på ca. 1,0 m. Det er montert downlights i takoverbygg og strømuttak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebord har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke. Det bemerkes at veranda ligger over innredet boligrom. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrasseplatting

1.etg: Nordøstvendt treplatting på ca. 7 m² bak garasje og ved utgang fra bad/wc. Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Takoverbygget inngangsparti med downlights og støpt trapp/platå belagt fliser. Merknad: Stedvis misfarging på betong i enden av trapp/platå. Det anbefales å montere håndløper. TG1 gis grunet en helhetlig vurdering.

TG IU Andre utvendige forhold

Frittstående redskapsbod i trekonstruksjon. Innvendig målt til ca. 4 m². Saltak i tre tekket med takpapp. Yttervegger i malt trepanel/lafteplank. Malt tofløyet dør i tre og sidevindu. Kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygninger vurderes ikke fullt ut med tilstandsgrader med mindre selger ønsker dette. I dette tilfellet er ikke en slik vurdering bestilt og er heller ikke krav ifm.forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapport



Redskapsbod

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Parkettgulv i soverom, stue og kjøkken/spisestue. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré og garderobe. Laminatgulv i gang og på begge soverom. Malt betonggulv i garasjerom.

Vegger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater og malt smartpanel (mdf-plater).

Himlinger 1. og 2.etg: Hovedsakelig malte plater.

Vedlikehold: 1. og 2.etg ble oppgradert innvendig i 2013-14. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - Kjeller

Gulv kjeller: Hovedsakelig flislagte gulv og betonggulv.

Vegger kjeller: Hovedsakelig trepanel. puss/betong og stedvis åpent bindingsverk.

Himlinger kjeller: Hovedsakelig trepanel og malt puss/rabitzpuss.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Ingen vesentlig standardheving i senere tid. Stedvis gjenstående arbeider. Synlig slitasje på gulv og overflater.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskiller av trebjelkelag i øvrige plan. Ukjent type og mengde isolasjon. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 7 mm i stue og ca. 8 mm i kjøkken/spisestue i 2.etg, samt ca. 6 mm på hovedsoverom i 1.etg. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

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.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Sort stålpipe fra stue 1.etg til over tak. Heldekkende pipebeslag over tak. Pipen er kasset inn i 1.etg. Contura peisovn med glassdør og vednisje. Dekkplate av glass under/foran peis. Ny pipe og peis i 2013-14. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnende på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om mangler eller pålegg. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er vanskelig å gjennomføre. Kjeller har bygningskonstruksjoner av mur/betong. Støpt betongsåle og flislagte gulv. Grunnmur/yttervegger i murverk/betong med malt puss og enkelte rom med ispopr og panel rett på mur. Det ble foretsatt hulltaking i bod/vaskerom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Saltutslag nedkant kjellervegg under trapp. Ved fuktsøk i kjeller ble det påvist noe forhøyede fuktverdier på gulv og på nedre del av grunnmur/kjellervegg i kjellerbod. I kjellere av denne alderen må man påregne et kapillært fuktpress fra gulv og nedre del av grunnmur. Gulvet er ikke fuktsikret mot fukt fra grunn. Dette var ikke vanlig da bygningen ble oppført.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fuktsøk med pigger i treverk i bod/vaskerom


Hulltaking i bod/vaskerom


Saltutslag nedkant kjellervegg under trapp

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra 2013-14 mellom 1. og 2.etg. Malte vanger og rekkverk. Trappetrinn i eik. Innfelt belysning i vegg over trappevange.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert håndløper på vegg i trappeløpet mellom 1. og 2.etg. 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
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper - Kjeller

Eldre lakkerte tretrapper til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

Trappene har bruksslitasje. Det er ikke montert håndløpere i den ene kjellertrappen. Det mangler 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
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte massive innerdører i tre i 1. og 2.etg. Hvit profilert innerdør med glassfelt mellom entré og gang. Hvit glatt brann- og lydklassifiasert dør (B60/35db) mellom gang og garasjerom. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører - Kjeller

Eldre fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Synlige bruksmerker på dørblader, karmer/listverk og terskler.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speildører og garderobesystem med hyller, trådkurver og oppheng i garderobe. Skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble bygget i 2013-14. Våtromsarbeid utført Bærums Verk Rørleggerbedrift AS. Det foreligger dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 31 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 2 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: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Badet er bygget i 2013 og man legger TEK10 til grunn. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt, badet har tilnærmet flatt gulv og noe motfall utenfor dusjsone mot toalett.

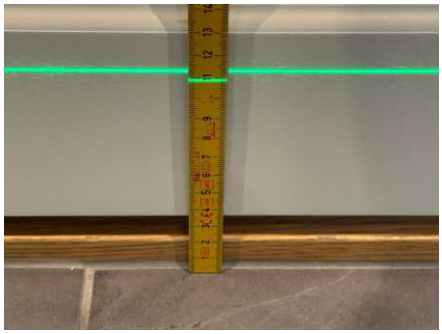
Konsekvens/tiltak

• 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.

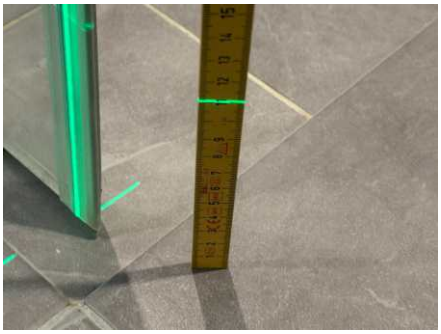
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fallforhold utbedres. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i et våtrom som dette. Dersom våtrommet en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 111 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 140 mm topp slukrist i dusjsone



Fallforhold ca. 119 mm overkant gulv ved toalett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



Plastsluk med klemring og synlig membran

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Vegghengte høyskap og servantinnredning med grå høyglans laminerte fronter, heldekkende dobbelt servant, 2 stk ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassvegg og innfellbar glassdør, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Elektrisk håndkletørker. Skjult røranlegg - vannfordelerskap med overløp til badegulv. Synlige avløpsrør i plast.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Elektrisk styrt vifte, vindu, dør og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (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, bunnsvill og trebindingsverk og rupanel i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom


Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Strai kjøkkeninnredning i u-løsning fra 2013 med hvite profilerte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Benkeskap/skjenk i lik utførelse med belyst vitrineskap i skråtak ved spisestuedel. Flislagt vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Skråtak med Velux vinduer, downlights og integrerte høyttalere. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, ettgreps kjøkkenarmtur og Quooker (gir varmt-/kokende vann). Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn fra AEG. Integrert kjøle-/fryseskap fra Bloomberg. Vannrør i plast. Synlige 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. 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: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- 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
- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom fra 2013 med flislagt gulv og varmekabler. Vegger med malt tapet og flislagt wc-kasse. Himling med malte plater. Vegghengt toalett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvit glatt front, porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og belysning. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast. Naturlig ventilasjon med vinsu og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > BOD/VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Bod/vaskerom i kjeller. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med trepanel og himling med panel og takbjelker. Benkeinnredning med skap og laminert benkeplate. 2 stk skyllekummer i stål og blandebatteri. Vegghengte skap med trefronter og belysning. Plassbygget høyskap. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast. Hovedstoppekran i benkeskap. Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Eldre standard. Synlig slitasje på gulv, overflater og innredning/utstyr. Rommet er byggemeldt som bod og har ikke sluk. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom. Stoppekranen irrer.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Det anbefales å installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap. Vannrør i plast i 1.etg og 2.etg (2013-14). Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc med overløp til våtromsgulv. Eldre vannrør i kobber i kjeller. Hovedstoppekran er lokalisert i bod/vaskerom i kjeller. 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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

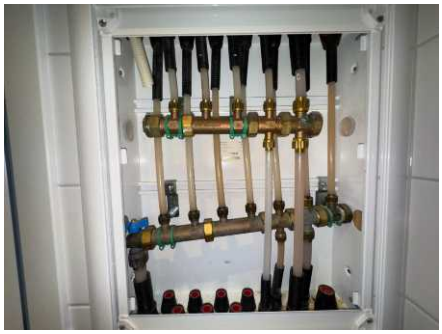
Alder gjelder vannrør i kobber. Det er irr på kobberrør ved stoppekran. Oppdragsgiver opplyser at det til tider kan være dårlig vanntrykk.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Vannfordelerskap



Hovedstoppekran

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Synlig hovedstrekk i plast og støpejern. Sluk i støpejern i kjellerbod (byggemeldt vaskerom). Store deler av røranlegget ble oppgradert ifm. renovering i 2013-14. Tilgang til stakepunkt i kjeller. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

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

Alder gjelder deler av hovedstrekket i kjeller. Synlig rustdannelse på deler av soilrør i kjeller. Rustdannelse i sluk i kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Nedre del av hovedstrekk i støpejern



Sluk i støpejern i kjellerbod

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er iht til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. 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 2 Varmtvannstank

198 liter Oso varmtvannsbereder datert 14.09.2012 plassert i nisje i kjellergang. 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: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder har ikke tilfredsstillende avrenningsmulighet til sluk eller annen kompenserende løsning (lekkasjevarsler/waterguard). Berederen er på 1,9 KW og er tilkoblet strømnettet med stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 KW eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Varmekabler i entré, bad/wc og soverom i 1.etg, toalettrom i 2.etg og bod/vaskerom i kjeller. Det bemerkes at gulvvarme i bod/vaskerom er av eldre årgang. Downlightsbelysning i gang og bad/wc i 1.etg, samt stue og kjøkken/spisestue i 2.etg. Innfelt belysning i vegg over trappevange. Integrerte høytallere i himling i kjøkken/spisestue. Tv- og internett tilknytning.

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.

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. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid (2013-14). Delvis skjult og delvis åpent anlegg. Boligen har 2 sikringsskap. Sikringsskap i 1.etg: 63 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 21 fordelingskurser med jordfeilautomater. Sikringsskap i kjeller: 6 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.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert. El-anlegg i 1. og 2.etg ble oppgradert i 2013-14.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

2013-14: Oppgradering av elektriske anlegget ifm. renovering med unntak av kjeller. Utført av Lågen Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring datert 20.11.2013. Det ble utført tilsyn av elektriske anlegget i 2015. Det ble ikke opplsyt om el-arbeider etter el-tilsyn i 2015.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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



Sikringsskap 1.etg



Sikringsskap 1.etg



Sikringsskap kjeller

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

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 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er av varierende alder. Det er drenert rundt huset i flere omganger, ca. årstall 1994, 2008-2010 og 2013-14 iflg. oppdragsgiver. Stedvis synlig grunnmursplast med klemlist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. 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.

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

Alder gjelder fuktsikring og drenering fra 1994 ved baksiden av huset.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Gjelder deler av fuktsikring og drenering fra 1994.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle. Grunnmur av murverk, betong og leca fra respektive byggeår. Grunnmur i leca i tilbygg. Ut fra visuell observasjon synes fundamenteringsmetoden å være tilfredsstillende til opprinnelig tiltenkt funksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Grunnmuren har stedvis mindre sprekker/riss og løs puss i murte fasader. Stedvis synlig saltutslag/misfarging.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Lett skrånende terreng/adkomst til eiendommen. Det er forholdvis flatt terreng/hageareal rundt huset. 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.

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 trolig fra byggeår, ukjent type. 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

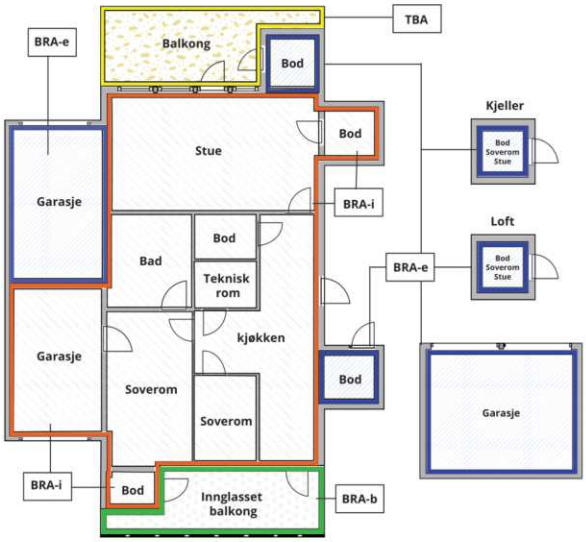
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	67			67	13	4	71
1.Etasje	81			81	7		81
Kjeller	40			40			40
SUM	**188**				**20**	**4**	**192**
SUM BRA	**188**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Trapperom, Toalettrom, Soverom, Kjøkken/spisestue, Stue		
1.Etasje	Entré, Garderobe, Gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Garasje		
Kjeller	Kjellergang, Bod/vaskekjeller, Kjellergang/bod, Bod, Trapperom		

Kommentar

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

2.Etasje: Trapperom, toalettrom, soverom, kjøkken/spisestue og stue med utgang til vestvendt veranda på ca. 13 m² (TBA). Etasjen har stedvis skråhimling, måleverdig areal er ca. 67 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 71 m² inkl. trapp. Takhøyde høyeste punkt målt til 2,71 m

1.Etasje: Entré, garderobe, gang, 2 soverom, bad/wc og garasjerom

Kjeller: Kjellergang, bod/vaskekjeller, kjellergang/bod, bod og trapperom. Takhøyden i kjeller ble målt til ca. 2.01-2,03 m

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: 2.etg: Byggetegning fra 2012. Samsvarerer med siste byggetegning.

1.etg: Byggetegning fra 2012. Det er satt inn dør mellom gang og garasje. Samsvarerer ellers med siste byggetegning.

Kjeller: Byggetegning fra 1927. Opprinnelig byggemeldt "koks/ved" er i dag bod/vaskerom. Opprinnelig "vaskerom" er i dag bod. Kjelleren er tilbygget bod og trapperom øst side.

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	119	69

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	258		0	381.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Kaptein Oppegaards vei 27 B

Hjemmelshaver
Odd Arne Moen og Bibbi Høkeli

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 via privat vei. Det er tinglyst felles adkomst vei sammen med eiendommene med Gnr181/Bnr905 og Gnr181/Bnr1068.

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. 381,90 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, trær og terrasseplatting. Gruslagt innkjørsel, gårdsplass og biloppstillingsplass avgrenset med granittstein. Det medfølger redskapsbod på ca. 4 m² i hagen. Tomten er inngjerdet ved østsiden mot friareal. Eier opplyser: Det er noe usikkerhet rundt tomtegrensen på baksiden av huset. Redskapsboden står bak grensen/streken - men det har ikke blitt gjort noe med dette fra noen parter. Gjerdet var satt opp før huset ble kjøpt på slutten av 80-tallet.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Parkering i garasje innlemmet i boligens 1.etg og biloppstilling på egen gårdsplass. Det er installert Easee elbil lader. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83478477			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsgiver	08.05.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	08.05.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	19.05.2025	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Norges Eiendommer	23.05.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	21.05.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2025	
2	26.05.2025	
3	27.05.2025	

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/GJ8203

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251015

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olav Solum Moen	Bibbi Høkeli

Selger 3 navn
Lars Solum Moen

Gateadresse
Kaptein Oppegaards vei 27B

Poststed	Postnr
OSLO	1152

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn	Odd Arne Moen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn	

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År	1987

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år	
Antall måneder	

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	83478477

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38251015

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye bad
Arbeid utført av	Bærums Verk Rørleggerbedrift As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Badet ble bygget sammen med renovering i 2014

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Renovering av bolig i 2014

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidvis noe sukkermaur på våren ved inngang i kjeller. Blir borte etter noen dager av seg selv.

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	Oppgradering ved renovering i 2014
Arbeid utført av	Lågen Elektro As

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

Beskrivelse	Infratrek

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Easee

Document reference: 38251015

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251015

Tilleggskommentar

Det er noe usikkerhet rundt tomtegrensen på baksiden av huset. Boden står bak streken - men det har ikke blitt gjort noe med dette fra noen parter. Gjerdet var satt opp før huset ble kjøpt på slutten av 80tallet. Det er opplevd noe sporadisk sukkermaur på våren nede ved inngangen til kjelleren.

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: 38251015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Solum Moen	69bea77f749c914da9ebc67478e169ac8b56de4b	22.05.2025 14:45:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bibbi Høkeli	9ef059b87ace5172bd41f21f7855483c6de72a4b	22.05.2025 14:42:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lars Moen	f9c657a986cbf351da814f7e323a2253362392d3	22.05.2025 15:10:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251015

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 181 Bnr.: 258 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Kaptein Oppegaards vei 27 B
Gatenr:	13620
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1152 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:26.05.2025 kl. 17.11

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/243606-1/200 27.02.2019 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	Omsetningstype: Fritt salg
	HØKELI BIBBI
	IDEELL: 4/19
	MOEN ODD ARNE
	IDEELL: 15/19

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2007/781545-1/200 01.10.2007

2019/355541-1/200 25.03.2019
21:00

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1923/993444-1/105 11.05.1923	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde Bestemmelse om veg
1925/993431-1/105 16.10.1925	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning
1926/912256-1/105 07.05.1926	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 15 Med flere bestemmelser
1927/920861-1/105 19.08.1927	BESTEMMELSE OM VEG Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Bestemmelse om gjerde
1950/6329-1/105 03.06.1950	ERKLÆRING/AVTALE

	Bestemmelse om benyttelse
1950/13844-1/105 15.12.1950	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Bestemmelse om gjerde
1961/15472-1/105 24.11.1961	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
1964/14776-1/105 10.11.1964	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1965/4574-1/105 31.03.1965	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1965/4575-1/105 31.03.1965	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1967/704-1/105 16.01.1967	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Dok. tgl. m/dbnr. 704 - 705. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1979/4980-1/105 12.02.1979	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 905 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1988/67755-1/105 06.10.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 1068
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

1923/900322-1/105 06.04.1923 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 15

1979/465-2/105 05.01.1979 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 905

1988/67758-1/105 06.10.1988 REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 1068

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:
1979/466-1/105 05.01.1979 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 905

1988/67755-2/105 06.10.1988 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 905
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 1068
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 66 – SIDE 328 NR. 12

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 4. MAI 1923
TINGLYST 11. MAI 1923

«Skjøte. Undertegnede Nils Heldal sælger og overdrar herved til Oskar Larsen tomt no. 27 til gate 1657 gno. 181 bno. 258 av Munkerud i Østre Aker. Parcellen indeholder ifølge opmaalingsforretning 1559,4 m^2 og har faat en skyld av 5 øre. Tomten sælges med paastaaende huse. Kjøpesummen kr. 7850 er avgjort derved, at der er betalt kontant kr. … (kun et opphold i teksten; min merknad) mens der for restbeløpet kr. 1559,- til Kr. Gjølberg er utstedt en 6½ % rentebærende pantobligation. For salget . . . . . (gjelder følgende bestemmelser -) 1. Tomten . . . . . (skal bebygges villamæssig med et beboelseshus ikke høiere end 2 etager og med) ikke mere end 2 leiligheter i hver etage og . . . . . (fornødent uthus. – 2) Med hensyn til bebyggelse gjelder de for strøket til enhver tid fastsatte bygnings og reguleringsforskrifter. – 3) Paa tomten maa ikke drives for naboerne generende virksomhet eller bedrift. Heller ikke maa der være forlystelsessted, handels eller restaurationsvirksomhet eller lignende uten Gjølbergs samtykke. – 4) Parcellen skal saasnart den er bebygget, holdes forsvarlig indgjærdet med ordentlig gjerde. Naar nabotomten er solgt og bebygget, skal eieren av tilstøtende tomter hver ha halv gjerdeplikt. Kan eierne ikke enes om gjærdeholdet skal dette med endelig virkning avgjøres ved voldgift av en av vedkommende opnævnelses myndighet opnævnt uinteresseret mand paa de tvistende naboers fælles bekostning – 5) Kjøperen er forpligtet til at tilslutte kommunens vand og kloak ledninger, naar hertil er anledning – 6 Ved gateoparbeidelser eller utvidelser utenfor eiendommen er kjøperen forpliktet til at utlægge fornøden grund uten erstatning og at delta i oparbeidelsesutgifterne paa samme maate som bestemt i bygningsloven av) 26 mai 1899. Kristiania den 4de mai 1923. N. Heldal. Kjøpekontrakt stemplet for Kr. 80,- forevist Akers herredsskriverkontor den 5/5-23. For Herredsskriveren. O. M. Pedersen. 64-346-157)».
https://media.digitalarkivet.no/view/21140/165

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Jeg har derfor tilføyet dette i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21138/174

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 74 – SIDE 948 NR. 67

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 13. OKTOBER 1925 TINGLYST 16. OKTOBER 1925

«Erklæring. Undertegnede eier av gr. nr. 181, bnr. 258 ved Munkerud Nordstrand vedtar . . . . . (herved følgende betingelser for tillatelse til anlæg av kloak med spredning i grunden paa ovennævnte eiendom. Kloaksystemet staar for eierens egen regning og resiko. Ved anlægget skal efterhvert foretas de forandringer Akers helseraad eller ingeniørvæsen maatte forlange, og det skal sløifes uten erstatning saafremt der skulde opstaa ulemper som ved forbedringer ikke lar sig avhjælpe. Anlægget skal tilknyttes offentlig kloak, naar saadan er lagt frem i ikke større avstand end 32 m. fra tomtens grænse. Denne erklæring kan tinglæses for min regning som heftelse paa) eiendommen. Nordstrand den 13/10-1925. Oskar Larsen. Som . . . . (skjøteindehaver samtykker jeg i at denne erklæring) tinglæses. Nordstrand den 13/10-1925. Oskar Larsen. (74-34-14)».
https://media.digitalarkivet.no/view/21148/475

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Jeg har derfor tilføyet dette i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21141/253

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 77 – SIDE 130 NR. 76

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 23. APRIL1926 TINGLYST 7. MAI 1926

«Erklæring. Eieren av gr. nr. 181, br. nr. 15 Munkerud, Nordstrand (tilhørende fru Petra Hansen) giver herved tilladelse til at uttage en vandledning til ovennævnte eiendom fra den av mig lagte vandledning over min eiendom gnr. 181, bnr. 258. Tilladelsen er git paa betingelse av at vi i fællesskap forpligter os til at dele alle utgifter med lægning og vedlikehold av fællesvandledningen. Fru Petra Hansen eller eventuelle nye eiere forpligter sig likeledes til at istandsætte min eiendom gr. nr. 181, br. nr. 258 efter eventuelle opgravninger av vandledningen til gr. nr. 181, br. nr. 15 for vedlikehold av samme. Nordstrand den 23. april 1926. Petra Hansen Solum. Oskar Larsen».
https://media.digitalarkivet.no/view/21151/66

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 80 – SIDE 800-801 NR. 53

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 18. JULI 1927 TINGLYST 19. AUGUST 1927

(Side 800) «Utenfor byggebeltet. Erklæring. . . . møte 6/7 1924 (kan muligens være «1927»; min merknad) gno. (side 801) 181 bno. 258 tillates . . . bestemmes: 1. vei 1657 godkjendes indtil videre i sin nuværende bredde med 4 meter bred kjørebane. 2. Eieren . . . vedlægges. Munkerud den 18/7 1927 Oskar Larsen. Som . . . eiendommen. den 18-7-1927. Oskar Larsen. 70-774-162».
https://media.digitalarkivet.no/view/21154/401

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av dokumentet. Dessverre er det ikke noe dokument nr. 162 på denne siden i nevnte protokoll. Samtidig med ovennevnte dokument blir det også tinglyst andre dokumenter med lignende innhold og henvisning; de fleste av dem dog med «70-776-162». Denne siste henvisningssiden stemmer med dokument nr. 162. Dette dokumentet gjelder også en erklæring «Utenfor byggebeltet», men det er ikke mulig å legge inn det som mangler i denne teksten. Alle henvisningene til dette dokumentet må derfor, merkelig nok, være feil. Ringer deg om dette.

431

Dagbokført
3 JUNI 1950

6326. Oslo den 1 juni 1950. Herr Karl Rødberg, Østensjø gård, Bryn. Ad Deres parsell av Kullebund gård, g.nr. 175 b.nr. 27. Vi erkjenner herved å ha mottatt fullt ut dekning for Deres kjøp av ovennevnte eiendom og vi har intet imot at nærværende skrivelse tinglyses på eiendommen. Ærbødigst. Kullebund Hovedgaard A/S, Olav Rødberg.

6329. Erklæring. I våningshus på gårnr. 181 b.nr. 258, Munkerud, er intet rom i kjeller godkjent til eller tillatt benyttet til varig opphold. Jfr. bygningslovens §§ 104 og 105 samt bygningsvedtektenes § 27. Denne bestemmelse tinglyses som heftelse på eiendommen. Oslo den 1/6 1950. Eier, skjøteinnehaver: Oskar Larsen.

6336. Avl. oblig. til Boligbanken for kr. 6 000.- i g.nr. 107 b.nr. 279, tgl. 6/10 1937 nr. 10685: Obligasjonen kan som innfridd avlyses. Oslo i styret for Den norske Stats Småbruk og Boligbank den 25 mars 1950. Per Hartung. / Olaf Gulbrandsen.

6337. Avl. oblig. til bakkermester Olav Hoel for kr. 7 000.- i g.nr. 107 b.nr. 279, tgl. 19/8 1942 nr. 7962: Kvitteres til slettelse av registret. Oslo den 31/3 1950. Olav H. Hoel.

6338. Avl. oblig. til Arbeidernes Landsbank fpr kr. 7 000.- i g.nr. 73 b.nr. 684, tgl. 10/6 1949 nr. 6679: Nærværende pantobligasjon kvitteres herved til avlysning. Oslo den 29 september 1949. Arbeidernes Landsbank A/S, P. O. Bjørnseth. M. Teigen.

6339. Avl. oblig. til O. Lingjærde for kr. 8 000.- i g.nr. 143 b.nr. 132, tgl. 8/12 1945 nr. 7681: Nærværende obligasjon er betalt og kvitteres herved til avlysning. Oslo den 12 mai 1950. For orlogskaptein T. Lind iflg fullmakt. pr. pr. Oslo Sparebank. Kr. Borge. Amundsen. / G. Næss.

6340. Avl. oblig. til Akers Sparebank for kr. 38 000.- i g.nr. 10 b.nr. 259, tgl. 22/8 1949 nr. 9489: Denne pantobligasjon kan slettes i pantebøkene. Oslo den 3 juni 1950. Akers Sparebank. Niels Løkke. / Chr. Pettersen.

6341. Avl. oblig. til Akers Sparebank for kr. 15 000.- i g.nr. 10 b.nr. 259, tgl. 22/8 1949 nr. 9490: Denne pantobligasjon kan slettes i pantebøkene. Oslo den 3 juni 1950. Akers Sparebank. Niels Løkke. / Chr. Pettersen.

6342. Avl. oblig. til Akers Sparebank for kr. 33 000.- i g.nr. 73 b.nr. 481, tgl. 12/8 1949 nr. 9157: som foran.

Oskar Larsen, Hölandsgt. 22b, Oslo.

Jnr.596/50.

Dagbokført
15 DES. 1950

DAGB. NR. 13844/1950

Erklæring.

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

13. juni 1950.

«G.-nr. 181 br.-nr. 258

Tomt nr.27 til Oppegårds vei.

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

1. Oppegårds vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 meter bred kjörebane.

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

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

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Oslo, den 15/6 1950.

Oskar Larsen (sign.)

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

Oslo, den 15/6 1950.

Oskar Larsen (sign.)

O. V. 3000. 3-49. J. & N.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251015
Vår referanse: 3758053/26456422
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 7

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67758	105	6.10.1988	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	258	0	0

[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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/67758/105
Uthentet 2025-05-20 07:30

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

MÅLEBREV

M.jnr.1412-1987

M.prot. 170

Side 229

DAGBOKFØRT

06.OKT.88 067758

Reg.nr.:

Gnr.181 bnr.1068

BYSKRIVEREN I OSLO

År 1988 den 21. juni ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over parsell av gnr.181 bnr.258.

Forretningen ble rekvirert av Hans-Erik og Terje Larsen.

Bestyrer ved forretningen var avd.ing. Ove Løken.

Parsellens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Arealet er 430,5 kvadratmeter.

Representasjonspunkt: Y=5256 X=-5337 H=138
Oslo koordinatsystem.

Eiendomsavdelingen, den 20. september 1988.

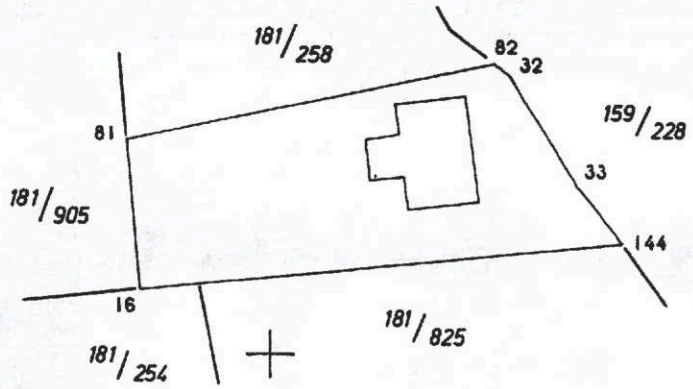
Einar Granum

Knut Kirkebøen
Knut Kirkebøen

Ove Løken
Ove Løken

Avskriftens riktighet bekreftes

K A R T
over
gnr. 181 bnr. 1068.
Areal - 430,5 m2
M-1:500.



X - 5350
Y 5300

NR	Y	X	GRENSE	RADIUS	MERKING
81	5239.298	-5333.573			
			28.33		
82	5267.026	-5327.759			
			1.43		
32	5268.151	-5328.640			
			9.50		
33	5272.936	-5336.851			
			5.99		
144	5276.572	-5341.609			
			36.56		
16	5240.180	-5345.066			
			11.53		
81	5239.298	-5333.573			

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251015
Vår referanse: 3758057/26456445
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 5

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
466	105	5.1.1979	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	905	0	0

[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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/466/105
Uthentet 2025-05-20 07:28

Per Larsen, Kaptein Oppegaardsvei 27, Oslo 11. 5 JAN. 1979 466

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 181 BNR. 258 OG BNR. 905.

I henhold til Oslo byplankontors betingelser og bygningslovens § 66.1 avgis følgende erklæring:

ATKOMSTVEI (§ 66.1)

Gnr. 181 bnr. 258
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Kaptein Oppegaardsvei
over gnr. 181 bnr. 905
langs denne eiendoms nordgrense.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 181 bnr. 905
og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 27-12-1978

Heimelshaver Per Larsen

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251015
Vår referanse: 3758058/26456450
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 4

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
704	105	16.1.1967	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	159	228	0	0

[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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/704/105
Uthentet 2025-05-20 07:28

Erklæring nr. 1. 16 JAN. 1967

704/05

Undertegnende som eiere av matr. nr 27, Kapt. Oppegårds vei, Gr.nr 181, Br.nr. 258, og Oslo Kommune,s eiendom, Gr.nr 159, Br.nr 228, avgir nedenstående erkæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann-og Kloakkvesen,s samtykke.

Undertegnede som eier av Oslo Kommunes eiendom, Gr.nr 159, Br.nr 228, gir eieren av matr. 27. Kapt. Oppegårds vei, Gr.nr 181, Br.nr 258 rett til å føre kloakkledning til sin eiendom over Oslo Kommune,s eiendom, Gr.nr 159, Br.nr 228, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette.er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

16/1 - 67

Eier av matr. 27. Kapt. Oppegårds vei, Gr.nr 181, Br.nr 258.

Eier av ~~Oslo Kommune,s~~ Kirkelig Fellesråd eiendom, G.nr 159, B.nr 228.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr.....betalt.

Oslo Byskriverembete.....distrikt...../.....19.....

.....

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251015
Vår referanse: 3758055/26456435
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 3

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4980	105	12.2.1979	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	258	0	0

[M] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/4980/105
Uthentet 2025-05-20 07:27

4980

12 FEB. 1979

E r k l æ r i n g n r. I
(For felles ledninger).

Undertegnede, som eiere av nr. 27 B, Kapt. Oppegaardsvei, g.nr. 181, b.nr. 258, og eiere av senere utskilt del av denne eiendom, nr. 27' Kapt. Oppegaardsvei, g.nr. 181, b.nr. 905, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eiere av nr. 27 B, Kapt. Oppegaards vei, g.nr. 181, b.nr. 258, gir eierne av senere utskilt del av denne eiendom, nr. 27, Kapt. Oppegaardsvei, g.nr. 181, b.nr. 905, rett til å føre overvanns og spillvannsledning fra sin eiendom over nr. 27 B, Kapt. Oppegaardsvei, g.nr. 181, b.nr. 258, samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av vannledning som er felles.

Per Larsen ..... Per Larsen .....

Eier av nr. 27 B, Kapt. Oppegaardsvei, g.nr. 181, b.nr. 258

Eier av nr. 27, Kapt. Oppegaardsvei, g.nr. 181, b.nr. 905

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo Byskriverembete ..... distrikt..... den 12.2.1979.

.....

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251015
Vår referanse: 3758054/26456430
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) 2

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
67755	105	6.10.1988	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	258	0	0

[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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/67755/105
Uthentet 2025-05-20 07:26

Hans-Erik Larsen og Terje Larsen.Kaptein Oppegårds vei 27 B.1152 Oslo 11.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 181 BNR. 258 , BNR. 1068 OG BNR.905

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 258
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Kaptein Oppegårdsvei
over gnr. 181 bnr. 905
langs denne eiendoms nord grense
som vist med rød farge på kart på baksiden.

ATKOMSTVEI

Gnr. 181 bnr. 1068
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Kaptein Oppegårdsvei
over gnr. 181 bnr. 905 og bnr.258
som vist med rød farge på kart på baksiden.

REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD.

Gnr. 181 bnr. 258 bnr. 1068 skal ha rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold av bygninger på gnr. 181 bnr.1068 bnr.258

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 181 bnr. 258,1068 og bnr.905 og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 181 bnr. 905 _____
Hjemmelsinnehaver
Per Larsen

For gnr. 181 bnr. 258 og bnr. 1068 _____
Hjemmelsinnehaver
Odd Arne Moen
Bente Solum
Terje Larsen

DAGBOKFØRT
06.OKT.88 067755
BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1988/67755/105
Uthentet 2025-05-20 07:26

MÅLEPROTOKOLL

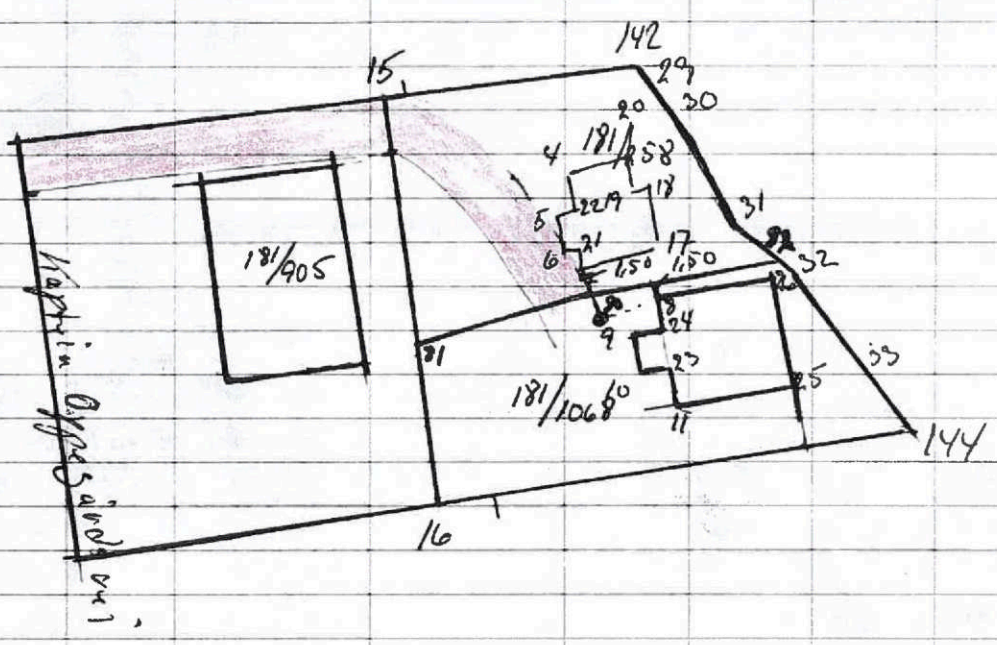
Eiendommens betegnelse

JNR

Side | - av sider i alt

Måledato | Målt av -

Type	1 Oppst. nr	2 Sikt til nr	3 Hor. v.	4 Avst.	5 Zenit.d.	6	Møtende/Anmerkninger



Nr 16.063 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Håkon Weiberg 38251015
Vår referanse: 3758060/26456460
Bestilling: C3 2025-05-20 (6) I

Dato
20.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4574	105	31.3.1965	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	258	0	0

[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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/4574/105
Uthentet 2025-05-20 07:25

Stempelavg. kr. 5,-
Passert den 31/3-65

4574
31 MARS 1965

Erklæring

Undertegnede som eier av matr. nr. 27, Kapt.Oppegårds vei, gnr.181 bnr. 258 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Verdi kr. 100.-

Eier av matr.nr. 27 , Kapt.Oppegårds vei, gnr. 181 bnr. 258 gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann- , overvann- og spillvannsledninger over hverandres parsell om nødvendig. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran når dette ansees nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo ~~byskriverembete ..... distrikt~~ ..... 30 / 3 1965

Tu Larsen
.....

Avskriftens riktighet bekreftes:
a.p.

Oslo

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 19.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/258 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Kaptein Oppegaards vei 27B 1152 OSLO
Fakturamottaker:	Høkeli Bibbi Kaptein Oppegaards Vei 27 B 1152 OSLO
Eiernavn:	Høkeli Bibbi

Kommunale avgifter	NOK 25 970,64
Eiendomsskatt	NOK 5 417,00
Totalt	NOK 31 387,64

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	**7 840,29**	**0,00**	25040001052039036	11561924	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			**7 840,29**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 417,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	9 665,36
Vann- og avløpsgebyr	16 062,28
Totale avgifter	**31 387,64**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
19.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8 B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 181 Bnr 258 Fnr 0 Snr 0

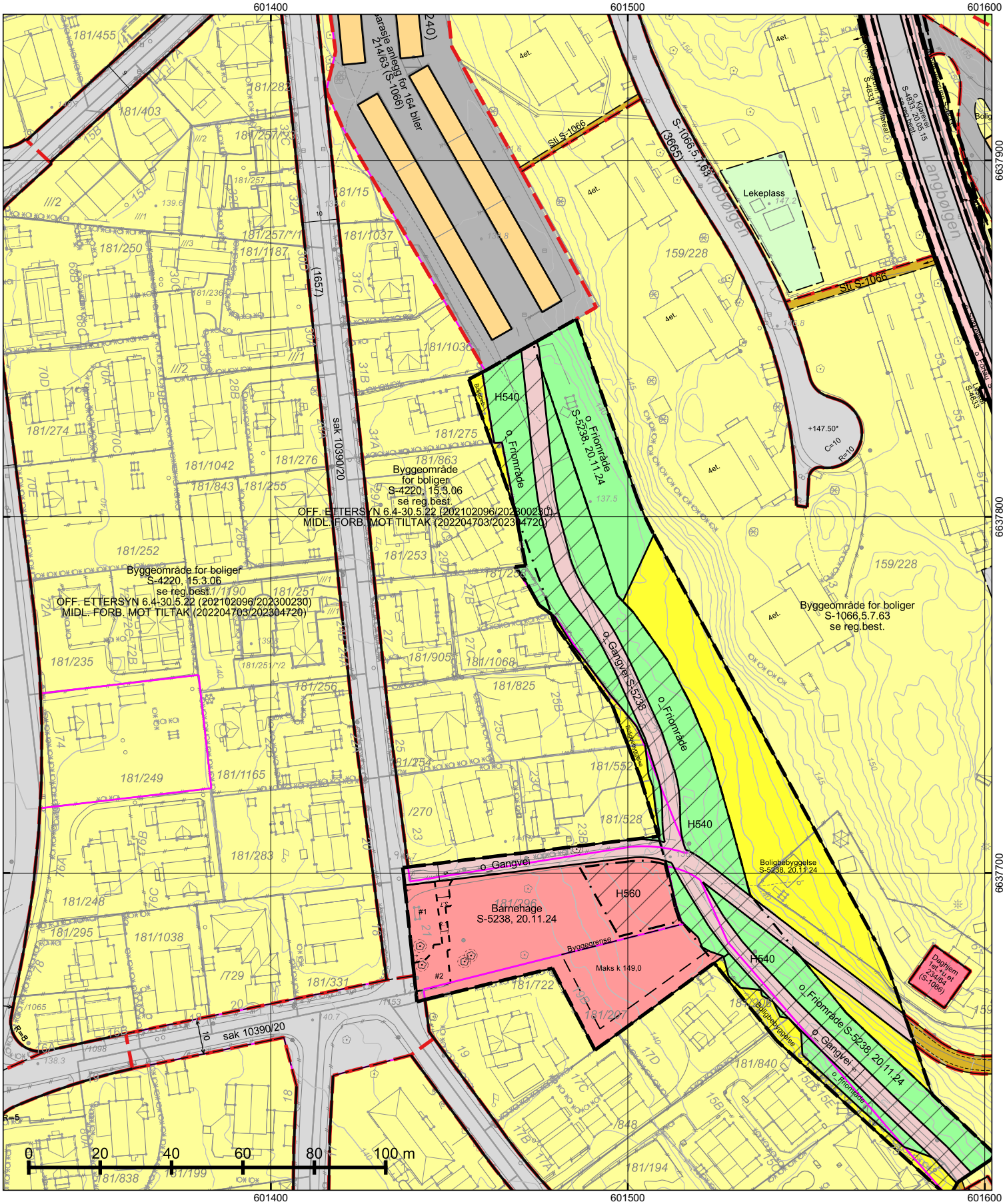
Eiendommens adresse:

Kaptein Oppegaards vei 27B, 1152 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 505 272
Som sekundærbolig:	kr 10 007 532

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

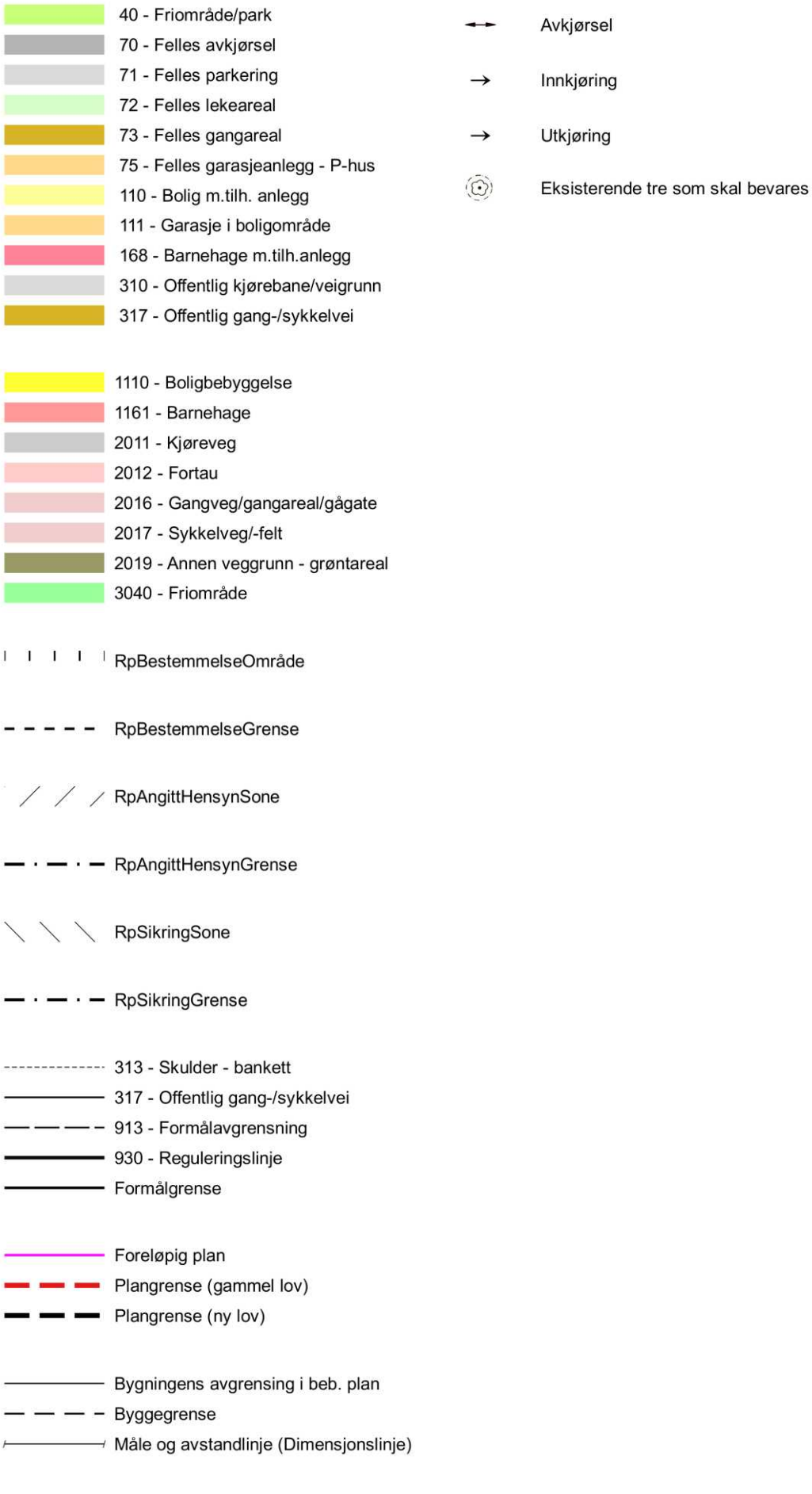
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

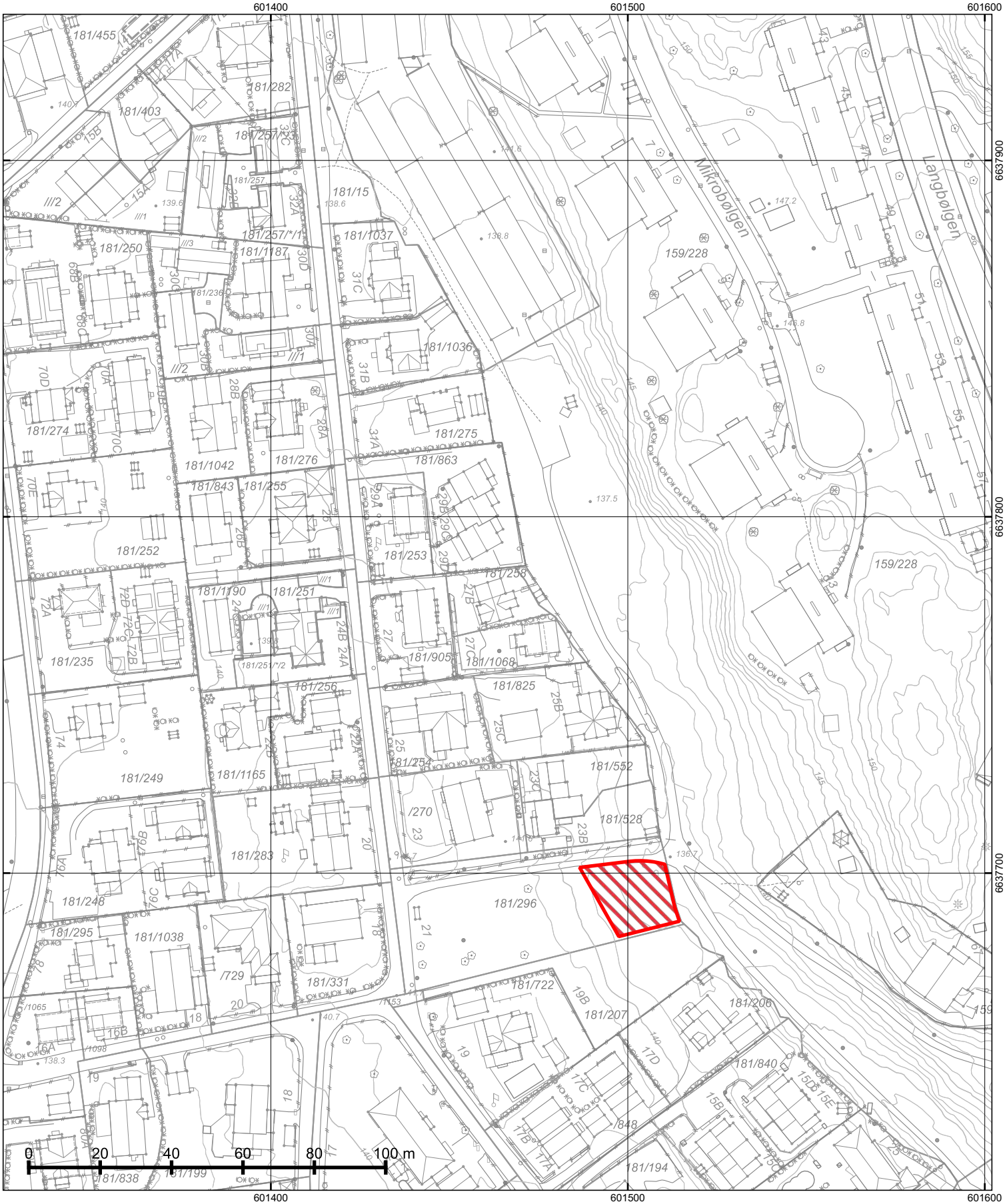
PlottID/Best.nr: 143238/ 86512453
Deres ref.: 18864/ HAKWEI
Adresse: KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/258

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

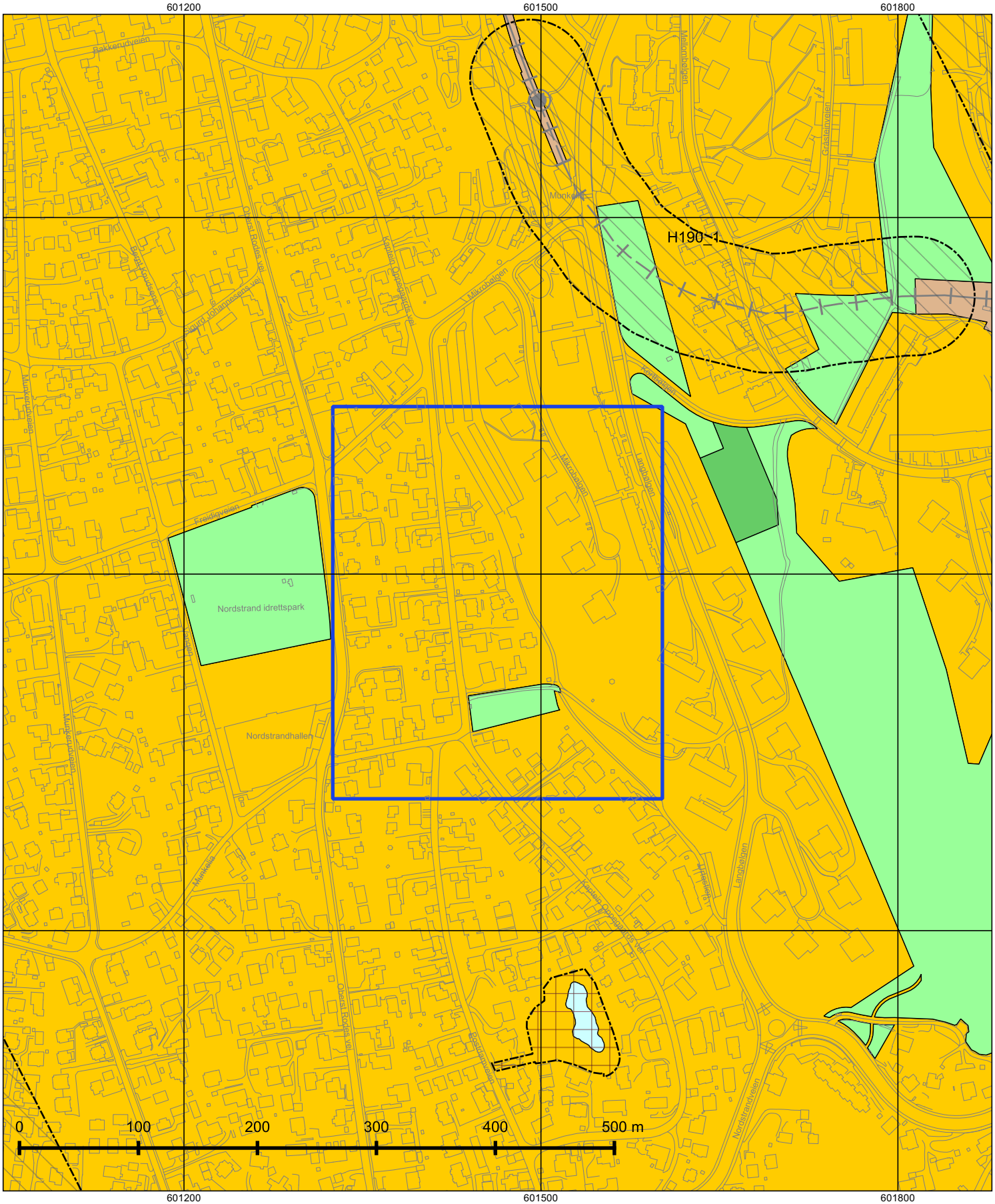
Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143238/ 86512453
Deres ref.: 18864/ HAKWEI
Adresse: KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/258

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143238/86512453
Deres ref.: 18864/ HAKWEI

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

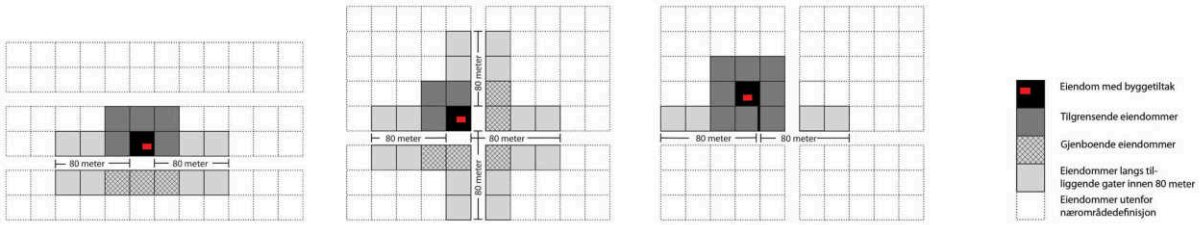
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

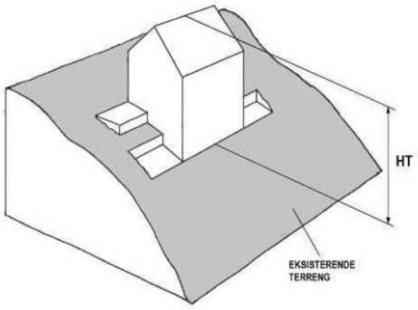
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

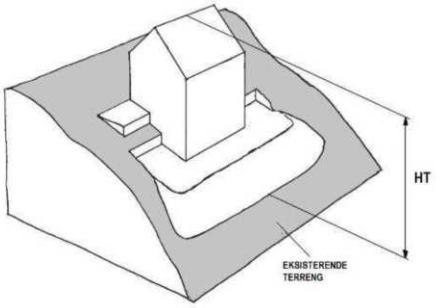
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håkon Weiberg
KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27B

Dato: 19.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512453
8535466

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 258

Vi viser til bestilling av 20250519 for KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27B.

GNR. 181 BNR. 258

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.04.1923.

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

382 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

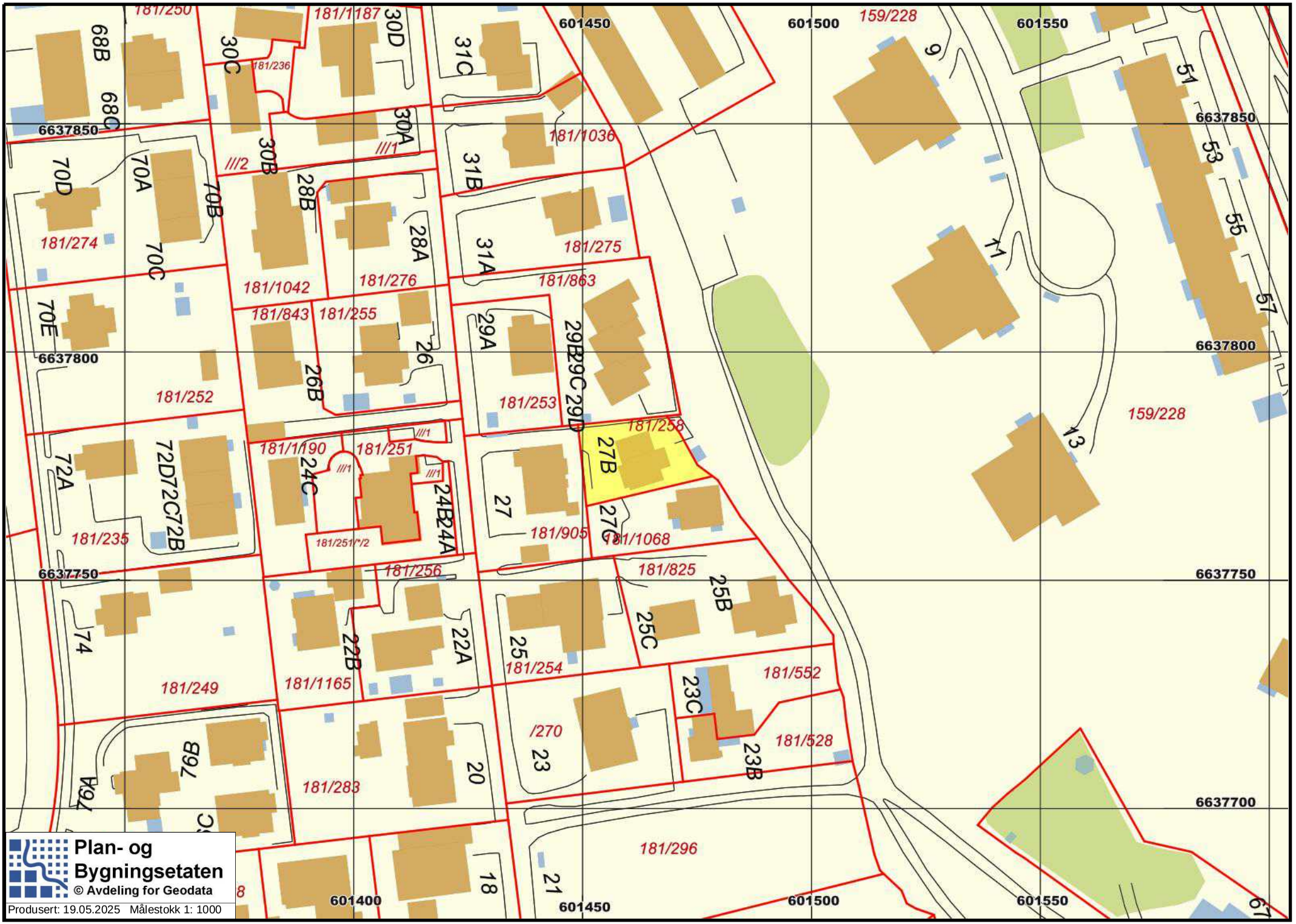
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 19.05.2025 Målestokk 1: 1000

G.nr. 181	B.nr. 258
Kartblad	
Bilag nr. 7.	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1641 · 1927
Dat. 10/5 27.
Antal bilag 3

Bindingsverk.

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

vedr. angaaende Garasjebygning (om og tilbygning av våtrom)

Eier: Oscar Larsen,

adr. Trinkrim.

Anmelder: Arkt. N. Peder Nielsen,

adr. Bx 160, Nordstrandshidem

Sted: Trinkrim, Nordstrand

Parcel nr.:

av

Tomt nr.:

til

Tilsagt 12/12-1927
Brand V

Teken distriktsgrund 15/9.27

Ansvarshavende: Arkt. N. Peder Nielsen,
Boks 160. Nordstrand.

Adr.

Veierklæring indkommet: 21/7 27

Gebyr: 12/12-1927. 19/19 27 Attest 335/1927

Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel

Jnr. 253. B. 27
Bilag nr. 1.
REGULERINGSSJEFEN I AKER

Reg. ch. 12/5. 27

Oversendes hr. reguleringssjefen under henvisning til bilag nr. 7-9

Akers bygningssjefs kontor den 13/5 1927

Johan Fredriksen

G.nr. 181	B.nr. 258
Kartblad	
Bilag nr. 2)	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 1256-25
Dat. 2/4.
Antal Bilag: 3.

A3 Hegning

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

V angaaende Opmuring og inthus. (enkelt-mur inthus)

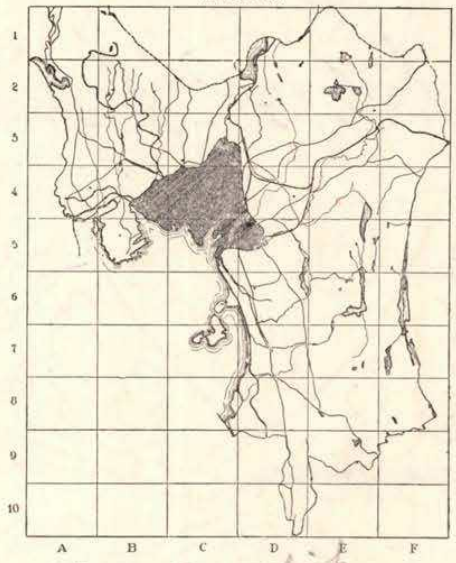
Eier: Oskar Karlsen, Bp 199, Nordstrandsbyen

adr.

Anmelder: - Hp. -

adr.

AKERS BYGNINGSDISTRIKT
M. 1 : 300 000



Hörselns opfört for gebyr -

Sted: Grimsrud, Østre Aker.

Parcel nr.:

av

Tomt nr.:

til

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel

Oversendes hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

Akers Bygningschefs kontor, den

Beliggenheten som vist paa vedl. kart 4 godkjennes ikke

Meddeles 15/4 25

REGULERINGSCHEFEN 8/4 25 AKER

Hoffeng.

B. 45 - 3000-2.55. I. M.

Gårdeier Per Larsen

adr. Kapt. Oppegårdsvei 27, Hadsund tlf.

Byggherre ds.

adr. tlf.

Anmelder Roy H. Nordli

adr. Elgfaret 15, Bryn tlf. 67.17.02.

Ansvarsh. Roy H. Nordli

adr. Elgfaret 15, Bryn tlf.

Helserådet											
Brannvesenet											
Fasaderådet											
Bygningsrådet											
Ingeniørkontoret											
Oppmålingsvesenet											
Byplankontoret	11/7										
Vann- og kloakkv.											
Parkvesenet											
Veivesenet											
Sivilforsvaret											

Ferdigattesteres

7/3-60

m.s.p.

Tilsynsgebyr kr.	Betalt	Byggetillatelse		Tingl. erkl.
Film »		Ferdigattest 7/3-1960 J.m.		Gjp. innk.
Tilsammen kr.		Skattet. rapp.	ant. verdi	Orig. innk.

Arbeidets art Garasje tilbygget våningshus

Gnr. 18 bnr. 258 gnr.

Matr. nr. 27 Kapt. Oppegårdsvei

A. 151

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 02054
Mottatt 12 JUN 1955
Gnr. Bnr.
Bl.nr.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Påbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kaptein Oppegårdsvei 27 B	Gnr. 181/bnr. 258	85/1396

Byggherre

Hans-Erik Larsen
Kaptein Oppegaardsvei 27 B

1152 OSLO 11

AS/lw

Ansvarshavende

Tømrer Bjørn E. Folkedal
Bølerskogen 17

061 OSLO 6

Dato 13.9.1985

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggmester Robert Holt AS
Nord i Enga 10
1684 VESTERØY

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201211068-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Dato: 05.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27B	Eiendom:	181/258/0/0
Tiltakshaver:	Odd Arne Moen	Adresse:	Kaptein Oppegaards vei 27 B, 1152 OSLO
Søker:	Byggmester Robert Holt AS	Adresse:	Nord i Enga 10, 1684 VESTERØY
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27 B

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.12.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt 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 ferdigattesten, sak 201211068			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/15
Plan - Snitt - Fasade	E-1		4/3
Fasader	E-2		4/4

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.01.2015 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - enhetsleder

Kopi til: Odd Arne Moen, Kaptein Oppegaards vei 27 B, 1152 OSLO, odd.arne.moen@dnb.no

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Odd Arne Moen
Kaptein Oppegaards vei 27 B
1152 OSLO
odd.arne.moen@dnb.no

Dato: 10.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201209896-3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anatole Ouédraogo	Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27B	Eiendom:	181/258
Tiltakshaver:	Odd Arne Moen	Adresse:	Kaptein Oppegaards vei 27 B, 1152 OSLO
Søker:	Odd Arne Moen	Adresse:	Kaptein Oppegaards vei 27 B, 1152 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Tilbygg (Gjenopptagelse av henlagt byggesak med saksnr.199600064).

FERDIGATTEST - KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27 B

.

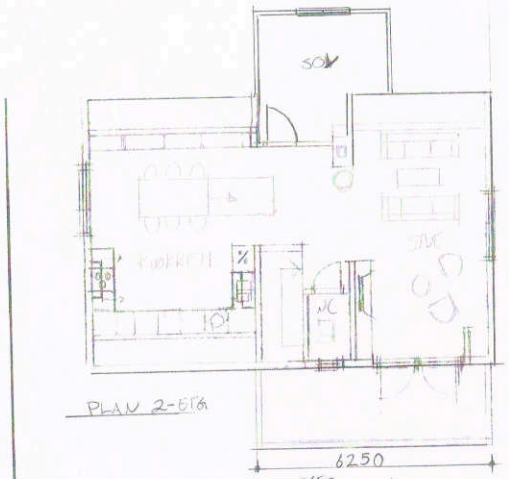
Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra eier datert 24.07.2012.

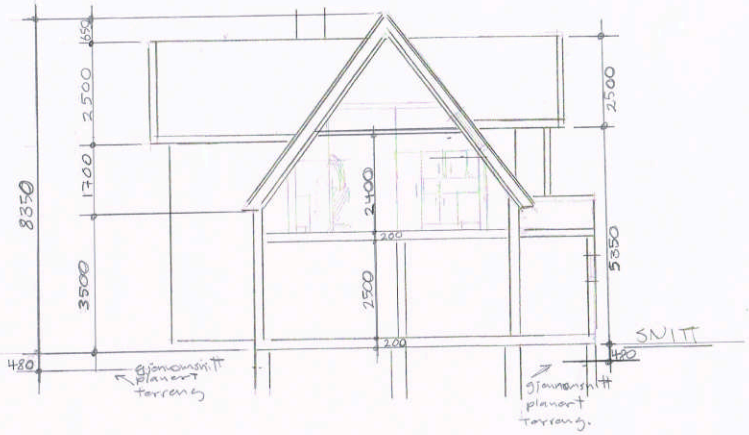
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for, samt opparbeidelse av tomten.

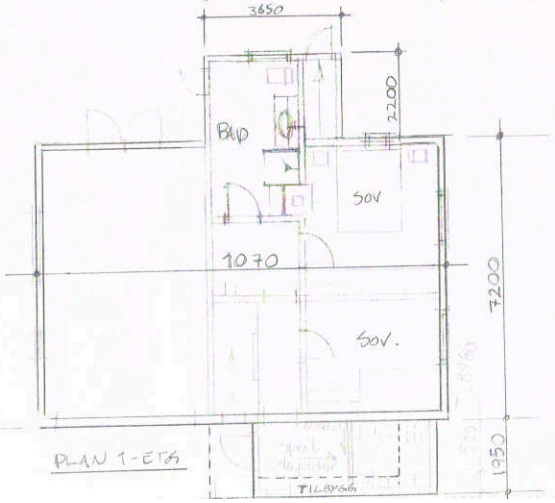
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Byggetilsyn Åpen by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2012 av:

Anatole Ouedraogo - Saksbehandler
Astrid Myhra - Gruppeleder





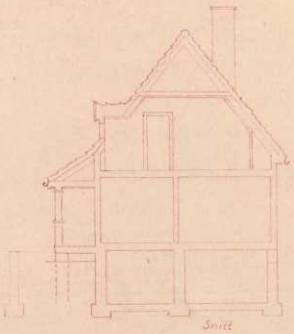


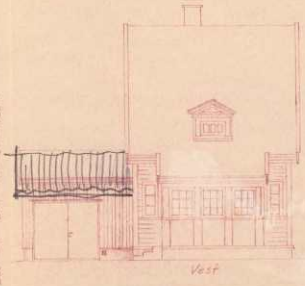


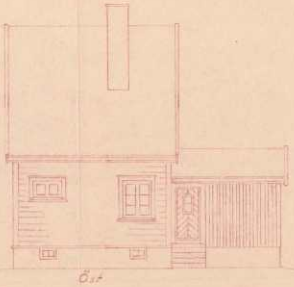
PLAN, SNITT OG FASADER.
BYA: 181 BRA: 2
MÅLESTOKK 1:100
Høyde BRA gulv SNITT planert terreng FIG
Eks. mønc: 8830
Eks. gesims: 5680
Nybygg tilbygg: 8830
Nybygg tilbygg: 5680

E-1

02054

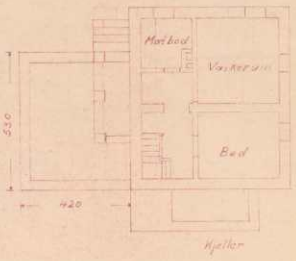


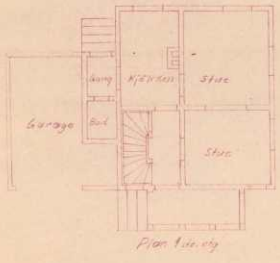














Tilbygg av garage på våningshus

Gnr. 181 – B.nr. 258

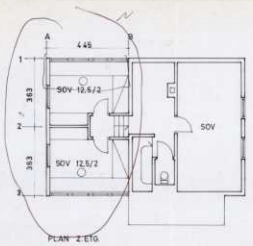
Eier: Per Oscar Larsen

Mål 1:100

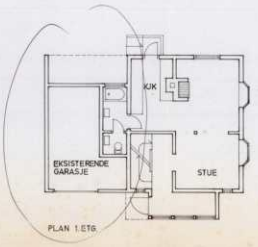
Oslo 18-6-55

R. N. Harolt

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
1955



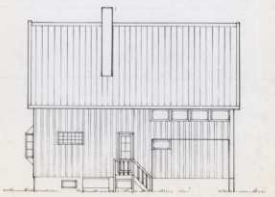
PLAN 2.ETG.



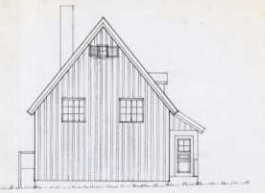
PLAN 1.ETG.



FASADE VEST



FASADE ØST



FASADE NORD



FASADE SYD



SNITT TILBYGG

TORILD OG HANS-ERIK LARSEN
KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 27 B

TILBYGG MÅL 1:100 DATO 15. MARS 1985

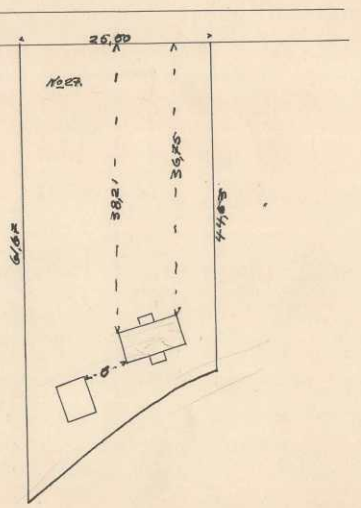
RAGNAR BOVIM ARKITEKT MNAL

181 258
Kartblad
Bilag nr. 4

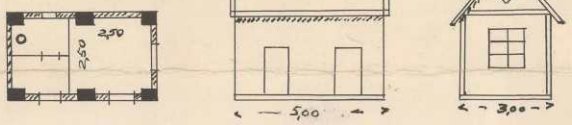
Akers Bygningsvæsen
Jnr. 1256 - 1925
Dat. 24 MAI
Antal Bilag: 3

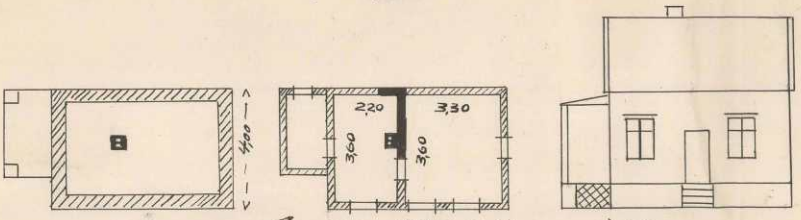
TEGNING TIL HUS FOR Oscar Larsen

gnr. 165 bnr. 27



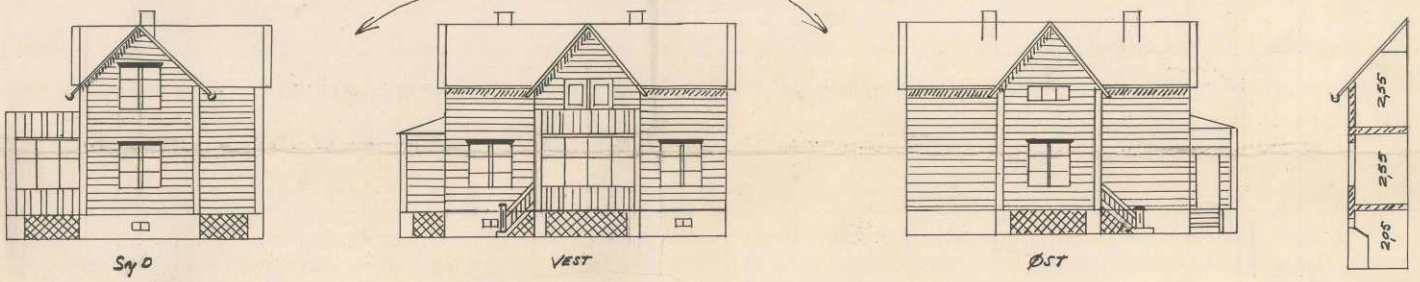
NYT UTHUS

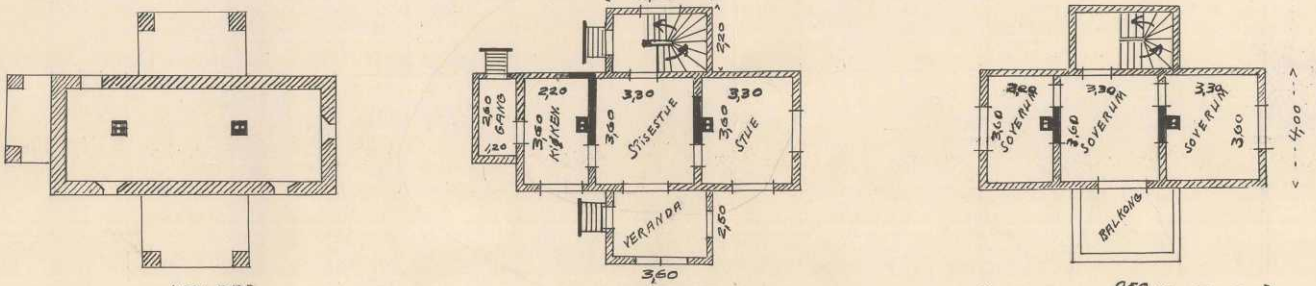




HUSET SOM DET ER

HUSET SOM DET SKAL BLIVE.





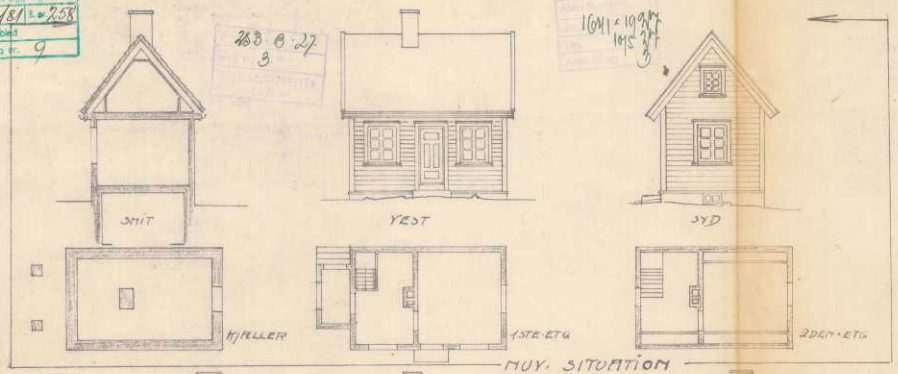
5 4 3 2 1 0 5 10 MTR 1:100

Oscar Larsen
15/8 25

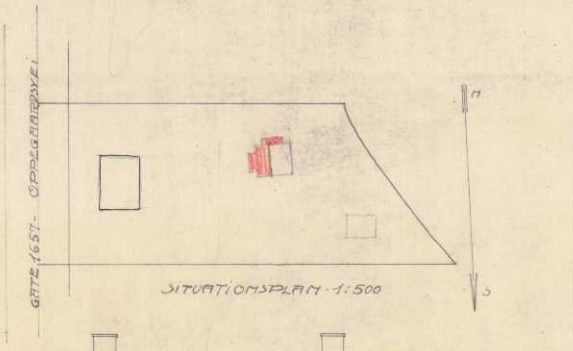
Aker Bygningsvesen
Nr. 181 Nr. 258
Kartblad
Bygg nr. 9

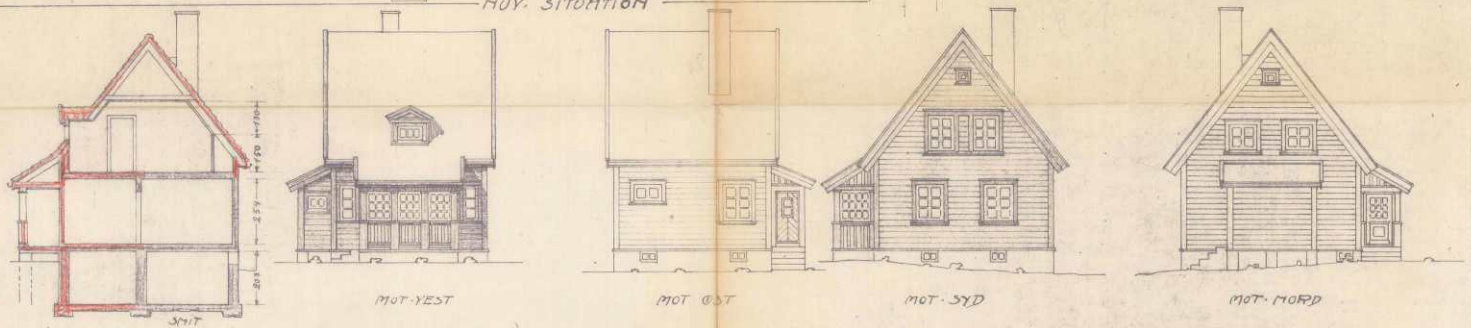
283 B 27
3

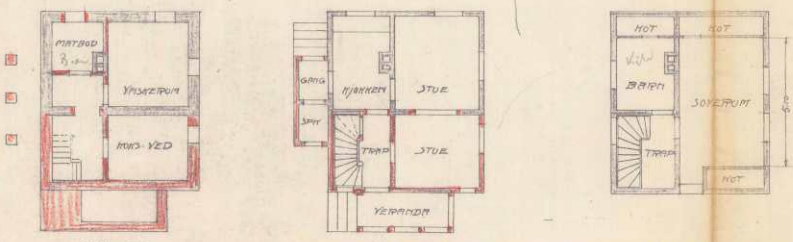
1GN 1 : 1000
1675



MUV. SITUATION



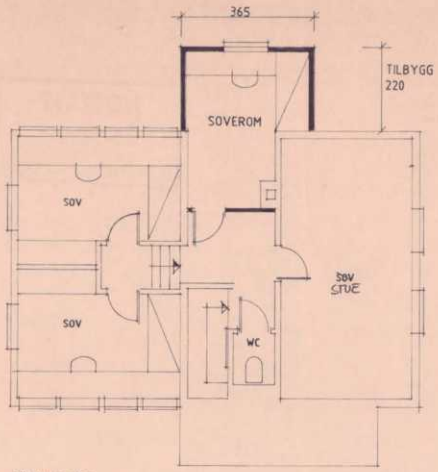




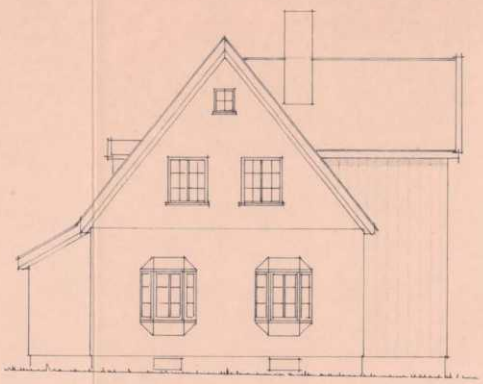
OM- OG TILBYGNING AV MOS FOR MR OSCAR LARSEN
GR NR 181 ; BR NR 258 AV MUNKERUD

MAAL 1:100

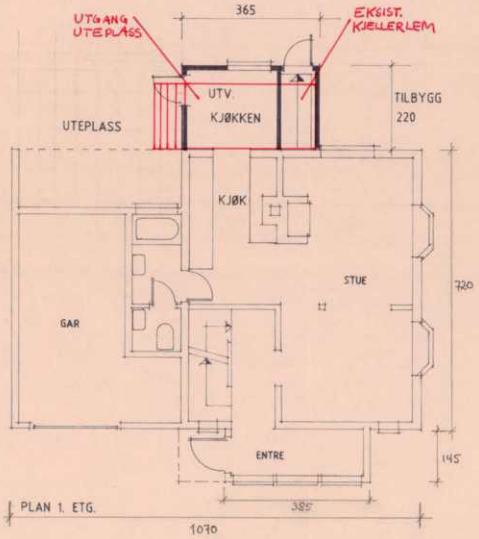
OSLO D 6-5-27
H. Dieter Nielsen.
ARKITEKT



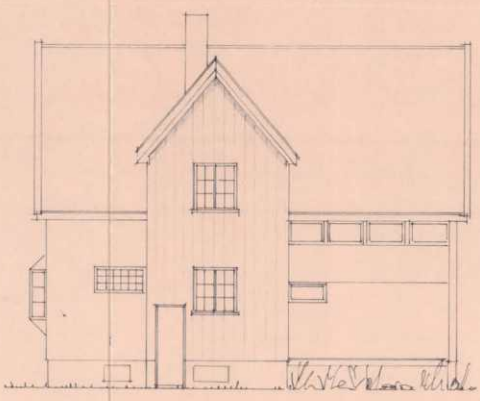
PLAN 2. ETG.



FASADE SYD



PLAN 1. ETG.



FASADE ØST

1

TILBYGG TIL BOLIG 181 /258 Oslo
Kapt. Oppegaards v. 27 B,
MÅL 1: 100 1152 Oslo

Eier: Bente Solum og
Odd Arne Moen

November 1995

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 27B, 1152 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 258, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251015

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Christian Stenerud

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

E-post: cs@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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