PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 3H

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Årsregnskap

Vedtekter

Husordensregler

Ferdigayyest og tegninger

Servitutter

Reguleringskart

Energiattest

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Kaptein Oppegaards vei 3H , 1164 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 504, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 19.09.2025 **Rapportdato:** 22.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4270 **Referansenummer:** VN1855

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Selveierleilighet i lavblokk oppført i 1957. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 2.etg og består av entré, bad/wc, kjøkken, 2 soverom og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8,4 m² (TBA). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,37 m. I tillegg disponerer leiligheten 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 8 m², 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² og 1 garasjeplass i felles rekkegarasje.

Leiligheten holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.
Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2013: Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier
2014: Fornyet pipe med nytt røykrør i regi av sameiet
2015: Drenert sydsiden av bygningen i regi av sameiet (utført av Stake og Graveservice)
2018: Kontoll og bytte av peis (utført av Henriksen peisforum AS)
2021: Utskiftning av vinduer og balkongdør i regi av sameiet
2022: Leiligheten ble pusset opp (avrettet gulv, nye gulv, overflatebehandling av vegger og himlinger m.m)
2022: Nye innerdører til begge soverom
2022: Nye garderobeskap
2022: Nytt Epoq kjøkken (rørarbeid utført av Nore VVS)
2022: Ny varmtvannsbereder
2022: Elektrisk arbeid ifm. oppussing og nytt kjøkken (utført av Holth Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2022: Etablert Smarthjem (styring av belysning og varme)
2022: Fornyet soilrør med innvendig strømpe i regi av sameiet
2022: Lagt nytt terrassegulv
2022: Montert Yale doorman elektronisk lås.

Selveierleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 2 etasjer, kjeller og loft oppført 1957. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Sydsiden av bygningen ble drenert i regi av sameiet i 2015, ukjent ellers. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med imitert teglsteinsforblending (fasadeplater). Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og gangareal i malt betong, gulvbelegg ved entredører og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2021. Malt glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35db). Det er montert Yale doorman elektronisk lås (2022). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2021. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8,4 m². Balkong i trekonstruksjon. Balkonggulv er belagt med terrassebord i impregnert tre (2022). Skillevegger og rekkverk i malt treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Høytrykkslaminatgulv med gulvvarme i entré, kjøkken, stue og begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (malte slette flater). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i alle rom. Det går pipeløp gjennom leiligheten. Pipen er pusset/malt i leiligheten. Peis med glassdør i stue (type ILD7 Eco). Dekkplate av sort metall/blikk under/foran peis. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Omramming rundt innerdører er utført listfritt. IKEA Pax skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. 3 stk IKEA Pax garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom 2.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2013. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Vegghengt tolaett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, laminert benkeplate, keramisk servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, nedfliset dusjsone, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type/toppmatet e.l).

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter (sand farget) og lyse benkeplater i quartz/kompositt (Nerostein). Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk og lysskinne i himling. Miele planlimt induksjonstopp med integrert kullfilter, samt integrert Bosch oppvaskmaskin, Bosch kombinert mikrobølgeovn/stekeovn, Samsung kjøle-/fryseskap og Caso Design vinskap. Varmtvannsbereder i hjørneskap under kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 120 liter varmtvannsbereder fra 2022 i hjørnet under kjøkkenbenk. Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør (pex). Vannfordelerskap er lokalisert bak på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern, fornyet med innvendig strømpe i regi av sameiet i 2022. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmefolie i entré, kjøkken, stue og begge soverom, samt varmekabler på bad/wc. Downlights i hovedsoverom, stue og på bad/wc. Lamper og lysskinner i entré, kjøkken og soverom 2. Smarthjem betjening av belysning og varme. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Altibox tv- og internett tilknytning. 230V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i blokken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet

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

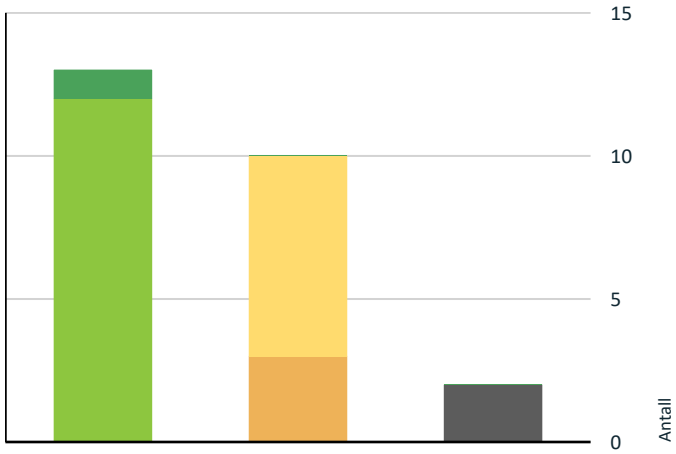
Det foreligger godkjent byggetegning (nye balkonger/fasader) datert 22.06.1998. Vegg mellom entré og kjøkken er fjernet, det er i dag åpen løsning. Det er etablert større døråpning mellom entré og stue.

Rekkegarasje

• Det foreligger ikke tegninger

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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2021. Omramming rundt vinduer er utført listfritt. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt glatt brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35db). Entrédøren er byttet i senere tid, ukjent årstall. Det er montert Yale doorman elektronisk lås (2022). Malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2021. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong på ca. 8,4 m². Balkong i trekonstruksjon. Balkonggulv er belagt med terrassebord i impregnert tre (2022). Skillevegger og rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Lavblokk over 2 etasjer, kjeller og loft oppført 1957. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Sydsiden av bygningen ble drenert i regi av sameiet i 2015, ukjent ellers. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og

Tilstandsrapport

leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med imitert teglsteinsforblending (fasadeplater). Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og gangareal i malt betong, gulvbelegg ved entredører og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Høytrykkslaminatgulv med gulvvarme i entré, kjøkken, stue og begge soverom

Vegger: Hovedsakelig malte plater og malt puss/betong (malte slette flater)

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i alle rom

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp i 2022. Bla. avrettet gulv, nytt laminatgulv, avretting av himlinger, overflatebehandling av vegger og himlinger m.m. Fremstår godt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. 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.

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

Mursteinspipe fra byggeår. Pipeløpet ble fornyet med nytt røykrør i regi av sameiet i 2014. Pipen er pusset/malt i leiligheten. Peis med glassdør i stue (type ILD7 Eco). Dekkplate av sort metall/blikk under/foran peis. Kontoll og bytte av peis i 2018 (utført av Henriksen peisforum AS). Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Undertegnende har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Innvendige forhold er vurdert.

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører). Omramming rundt innerdører er utført listfritt. Nye innerdører til begge soverom i 2022. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

IKEA Pax skyvedørsgarderobe med speildører i hovedsoverom. 3 stk IKEA Pax garderobeskap med hvite profilerte fronter i soverom 2. Nye garderobeskap i 2022.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i regi av tidligere eier i 2013. Arbeidet ble utført av bla. Torgersen & Høgseth og Økern elektriske. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, memnran etc.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser og himling med malte plater og downlights. Nye downlights i 2022.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

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

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

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist avvik i fuger.

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble målt ca. 27 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. 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 utenfor dusjsone. Stedvis synlig slitasje på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

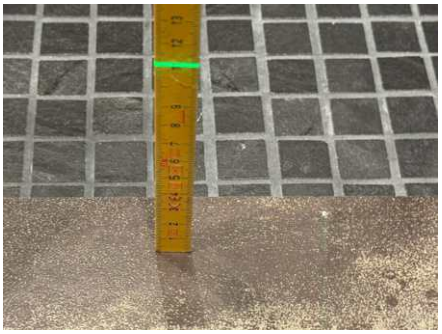
Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør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

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

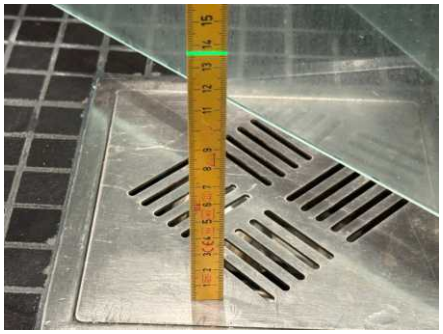
Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Våtrommet er 12 år gammelt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk.

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

Innhent dokumentasjon, om mulig. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.



Plastsluk med klemring og synlig membran

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt tolaett og innebygget sisterne med synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med mørke laminerte fronter, laminert benkeplate, keramisk servant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, nedfliset dusjsone, dusjbatteri og

håndtusj. Opplegg og plass for vaskemaskin (smal type/toppmatet e.l). Skjulte vannrør. Vannfordelerskap er lokalisert bak plass for vaskemaskin.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrommet. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

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

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

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

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2022 med glatte fronter (sand farget) og lyse benkeplater i quartz/kompositt (Nerostein). Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Malte flater over kjøkkenbenk og lysskinne i himling. Miele planlimt induksjonstopp med integrert kullfilter, samt integrert Bosch oppvaskmaskin, Bosch kombinert mikrobølgeovn/stekeovn, Samsung kjøle-/fryseskap og Caso Design vinskap. Vannrør i kobber og plast. Avløpsrør i plast. Varmtvannsbereder i hjørneskap under kjøkkenbenk. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler) og komfyrvakt.

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: 2022 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Miele induksjonstopp med integrert kullfilter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast type rør-i-rør (pex). Vannfordelerskap er lokalisert bak på bad/wc. Eldre hovedinntaksrør i kobber. Stoppekran er lokalisert i kjøkken og fordelerskap. 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår (kobberrør).

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

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra 2013 og 2022. Hovedstrekk i soil-/støpejern, fornyet med innvendig strømpe i regi av sameiet i 2022. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler friskluftsventil i stue.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liter varmtvannsbereder fra 2022 i hjørnet under kjøkkenbenk. Tilgang via skrudd plate i tilstøtende skap. Det er montert waterguard i kjøkkenet. 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: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Varmefolie i entré, kjøkken, stue og begge soverom, samt varmekabler på bad/wc. Downlights i hovedsoverom,

stue og på bad/wc. Lamper og lysskinner i entré, kjøkken og soverom 2. Smarthjem betjening av belysning og varme. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Altibox tv- og internett tilknytning.

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

TG 2 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.

230V IT systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2018. 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.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2013: Elektrisk arbeid utført i regi av tidligere eier ifm. oppussing av bad/wc m.m. Det foreligger ingen doklumentasjon.
   2022: Elektrtisk arbeid ifm. oppussing og nytt kjøkken (utført av Holth Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring).

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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?

Tilstandsrapport

10.
Nei

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

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

Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad enn TG2. Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Som følger av ovennevnte, manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600. 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

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.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Felles brannvarslingsanlegg i blokken. 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?

Tilstandsrapport

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Rekkegarasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjeplassen ble målt til ca. 13,7 m². Gruslagt dekke. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med trepanel. Pulttak takkonstruksjon i tre, tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Maneull betjent vippeport i tre. Det er installert elbil lader.

Garasjen er gammel og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Det ble observert fukt i nedre del av skillevegger. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

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

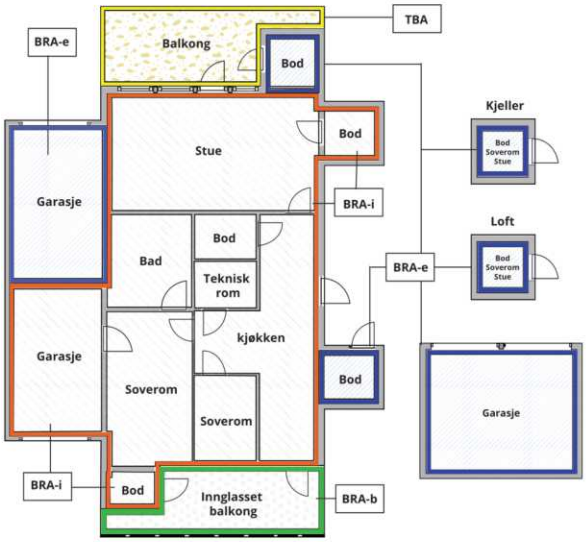
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
2.Etasje	70			70	8
Kjeller		3		3	
SUM	**70**	**6**			**8**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsbod	
2.Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2		
Kjeller	Kjellerbod	Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 8 m². Måleverdig areal er ca. 3 m² (BRA-e)

2.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken, 2 soverom og stue med utgang til sydvestvendt balkong på ca. 8,4 m² (TBA). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,37 m.

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning (nye balkonger/fasader) datert 22.06.1998. Vegg mellom entré og kjøkken er fjernet, det er i dag åpen løsning. Det er etablert større døråpning mellom entré og stue.

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 oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Rekkegarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

1.Etasje: Garasjeplass på ca. 13,7 m² (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

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)
Selveierleilighet	70	0
Rekkegarasje	0	0

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Espen Aag Holth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	504		9	1971.3 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Kaptein Oppegaards vei 3H

Hjemmelshaver
Espen Aag Holth

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Kaptein Oppegaards vei 3 G-H	20 / 230	Solibo AS	989758853

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med bussforbindelser. Nærhet til Sæter handelssenter og Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til Leirskallen alpinanlegg, idrettsplass, svømmehall og treningsstudioer m.m. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Østmarka med tur- og lysløyper samt fiske- og badevann ved bla. Nøklevann og Ulsrudvann. Kort vei til Oslofjorden med flere badeplasser langs Bunnefjorden - Hvervenbukta og Nordstrand bad.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 1.971,3 m² opparbeidet med gressplen, beplantning og trær. Gruslagt adkomstvei, gårdsplass og innkjøring til garasjer.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Inkl. bla nedbetaling av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, revisor, snømåking, kommunale avgifter m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3,4 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 8 m².

Parkering: Det medfølger garasjeplass i rekkegarasje. Det er installert elbil lader. Ellers gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og enkelte boligblokker.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	19.09.2025	Besiktigelse	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	20.09.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	19.09.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2025	
2	01.10.2025	

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.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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/VN1855

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251281

Selger 1 navn
Espen Aag Holth

Gateadresse
Kaptein Oppegaards vei 3H

Poststed	Postnr
OSLO	1164

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251281

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet til sorte downlights i taket, byttet stikk kontakter på baderom til sorte. Badet er tidligere pusset opp av tidligere eier estimert 2013 - kjøpt som dødsbo og ikke mulig å få tak i papirer. Egeninnsats byttet ut servantsskap/servant og speilskap, byttet dusjslange. Fjernet eksisterende dusjhylle og satt inn nye, tettet gamle skruehull med silikon.
Arbeid utført av	Holth Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble gjennomført rørfornying i regi av sameiet høsten 2022 etter at det hadde vært tilbakeslag i en annen leilighet i sameiet. Nore VVS monterte waterguard og lagt om vannrør mellom bad og kjøkken under oppussing.
Arbeid utført av	TT teknikk

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utenfor underetasje mot gressplen har det siste året blitt ansamling av vann hvor det er usikkerhet hvorvidt det potensielt kan på sikt påvirke bygget. Det er via styret hatt kontakt med oslo vannverk og hatt graver på befaring for å se på problemet. Styret har begynt prosessen av å utbedre, men det er fortsatt noe usikkerhet rundt dette pdd.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det vil det neste året være behov for feiing etter tilsyn av feier i sameiet, det vil også være behov for å settes inn ny feieluke i vaskerom i kjeller. Dette er en sameie jobb.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er utviklet en sprekk i betongvegg nærliggende ved peisovn, kun estetisk.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele det elektriske anlegget (kun delvis bad) ble revet og byttet ut ved oppussing i 2021/2022.
Arbeid utført av	Holth Elektro AS

Filer

Samsvarserklæring.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251281

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elvia 2023

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: zaptec pro lader i garasje - installert av Smart Elektro i regi av Sameiet i 2024

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet terrassebord, avretting av terrasse.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ingen vedtak fattet, men som nevnt tidligere er det vannansamling i hagen utenfor kjeller, og er for tiden under utredning via sameiet.

Document reference: 38251281

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251281

Tilleggskommentar

Norsk brannvern satt opp nytt brannvarslingsanlegg i 2022 VD montasje - byttet alle vinduer og verandadør i 2021 Oppussingsarbeider er utført av nåværende eier sammen med far som er håndverker.

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: 38251281

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Aag Holth	f86500df0053abf25c806 2c7658fc4eed9ec9bb2	25.09.2025 18:09:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251281

→ 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

Panorama Eiendomsmegling AS
E-post: magnus.dahl@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Sameiet Kaptein Oppegaards Vei 3 G-H**

30.09.2025

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.09.2025

Boligselskap:	Sameiet Kaptein Oppegaards Vei 3 G-H
Organisasjonsnr:	989758853
Gnr./bnr:	181 / 504
Eier(e):	Espen Aag Holth
Seksjons-/andelsnr:	9
Adresse:	Kaptein Oppegaards vei 3H, 1164 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/kov
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/kov/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring, avtalenr 87887529
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjoner disponerer parkeringsplass i garasjeseksjonen (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån per 01.09.2025:

Bank:	DNB Bank ASA	
Lånenummer:	1636.68.61045	
Nominell rente (flyt):	7,20 %	
Innfrielsesår:	2041	
Lånetype:	Annuitet	
Antall terminer pr år:	12	
Saldo pr 01.09.2025:	kr	3 490 555
Andel av saldo:	kr	320 250
IN-ordning:	Nei	

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 5.853,– pr. md.
TV/Internett	kr 962,– pr. md.
Garasje	kr 562,– pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 7.377,– pr. md.**

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	9989	333648

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink. mva

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Kaptein Oppegaards Vei 3 G-H
24. april 2025

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Kaptein Oppegaards Vei 3 G-H

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 24.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Hos Rolf

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. INNMELDTE SAKER
   6.1 Reseksjonering av loftsleiligheten vår

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Martin Haugland	På valg:	2025
Styremedlem	Rolf Klevgård	På valg:	2025
Styremedlem	Espen Holth	På valg:	2025
Styremedlem	Adrian Aasheim	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/kov/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer: 87887529

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Det siste året har styret jobbet med flere innmeldte saker. Vi har gjennomført 4 fysiske styremøter og håndtert oppdukkende saker digitalt mellom møtene. Den største saken styret har jobbet med er etablering av el-billading i sameiet. Laderne er nå etablert og vi er godt fornøyde med løsningen slik den er i dag. Sameiet har også hatt utfordringer med en av de utleide leilighetene, men dette er nå håndtert. I denne forbindelse ønsker styret å takke Per Fjære og Atle Nilsen for å ha håndtert saken på en veldig god måte og for god dialog med styret. Martin takker for seg som styreleder etter 6 år. Det er på tide å gi stafettpinnen videre. Styret har hentet inn tilbud på ny ekstern styreleder, men det er selvsagt mulig for andre å melde sin interesse under årsmøtet.

Hele styret er på på valg. Hele styret er på valg. Vi oppfordrer til at flere seksjonseiere melder seg på og er villige til å stille til valg. Vi trenger nye krefter inn i styret.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Kaptein Oppegaards Vei 3 G-H

Orgnr: 989 758 853

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**106 027**	**106 102**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	78 784	-199 154
Tilgang lån	0	3 760 000
Avdrag lån	104 719	3 560 921
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-25 935**	**-75**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**80 092**	**106 027**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	108 873	165 200
Kortsiktig gjeld	28 780	59 173
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**80 092**	**106 027**

✔ Signert 07-04-2025 20:20:58 UTC

Sameiet Kaptein Oppegaards Vei 3 G-H

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		695 952	638 460	734 232	765 547
Annen driftsrelatert inntekt	2	312 971	172 212	184 572	190 471
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 008 923**	**810 672**	**918 804**	**956 018**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	7 755	7 755	7 800	7 800
Styrehonorar	4	55 000	55 000	55 000	55 000
Forsikring		100 894	91 532	101 750	105 000
Forretningsførsel		52 025	49 378	52 500	53 800
Kommunale avgifter		88 716	73 909	88 260	100 913
Energi/fyring		11 084	17 636	21 500	10 100
Kabel-TV/internett		143 364	140 243	147 800	150 000
Vedlikehold	5	144 174	259 553	16 000	36 000
Vaktmestertjenester		0	19 996	0	0
Renhold	6	28 225	36 514	42 670	26 780
Andre driftskostnader	7	41 996	33 149	42 904	38 455
SUM DRIFTSKOSTNADER		**673 233**	**784 665**	**576 184**	**583 848**
DRIFTSRESULTAT		**335 690**	**26 007**	**342 620**	**372 170**
Finansinntekter	8	12 445	8 776	6996	9 960
Finanskostnader		269 351	233 937	260 004	263 254
RESULTAT FINANSPOSTER		**256 906**	**225 161**	**253 008**	**253 294**
Resultat		**78 784**	**-199 154**	**89 612**	**118 876**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	78 784	-199 154		
SUM DISPONERING		**78 784**	**-199 154**		

✔ Signert 07-04-2025 20:20:58 UTC

Sameiet Kaptein Oppegaards Vei 3 G-H

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-13 558	28 768
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	23 748	47 526
Bankinnskudd		98 682	88 906
SUM OMLØPSMIDLER		**108 873**	**165 200**
SUM EIENDELER		**108 873**	**165 200**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	-3 494 268	-3 573 052
SUM EGENKAPITAL		**-3 494 268**	**-3 573 052**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	3 574 360	3 679 079
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 574 360**	**3 679 079**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 226	35 884
Påløpt rente		22 555	22 498
Annen påløpt kostnad		0	792
SUM KORTSIKTIG GJELD		**28 780**	**59 173**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**108 873**	**165 200**

✔ Signert 07-04-2025 20:20:58 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 07-04-2025 20:20:58 UTC

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSINNTEKT

	2024
Kabel-TV/Internett	145 934
Garasjer	32 704
Garasjer ekstern	4 088
Ekstra kapitalinnkreving	74 245
Tilskudd	56 000
Sum annen driftsinntekt	**312 971**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 755.

NOTE - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 55 000.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold elektro	130 240
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 319
Vedlikehold brannsikring	8 615
Sum vedlikehold	**144 174**

NOTE 6 - RENHOLD

Mattleie	4 559
Renhold	23 666
Sum renhold	**28 225**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	23 641
Verktøy og redskap	2 838
Lyspærer og sikringer	1 546
Nøkler og låser	6 151
Annen fremmed tjeneste	1 428
Kontingenter	710
Bank og kortgebyrer	5 682
Sum andre driftskostnader	**41 996**

NOTE 8 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	2 467
Kundeutbytte forsikring	9 978
Sum finansinntekter	**12 445**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-3 573 052
Overført til/fra egenkapital	78 784
Opptjent egenkapital 31.12	**-3 494 268**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	8 471
Andre forskuddsbetalte kostnader	15 277
Sum forskuddsbetalte kostnader	**23 748**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1636.68.61045
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2023
Løpetid	18 år
Innfrielseår	2041
Rentesats (nominell)	7,45 %
Opprinnelig lånebeløp	**3 760 000**
Lånesaldo 01.01	3 679 079
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	104 719
Lånesaldo 31.12	**3 574 360**

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 55.000,-
Styreleder har fast avtale på kr. 35.000 resterende beløp på kr. 20.000 vedtar styret intern fordeling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder Espen Smedplass. Ihht pristilbud vil honorar for ekstern styreleder ligge på kr. 35.000 dersom han blir valgt for kommende periode 2025/2026.

Espen Smedplass stiller til valg som styreleder for et år med et årlig honorar på kr. 35.000,-.

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

I 2025 er det tre styremedlemmer på valg, det har på forhånd ikke kommet inn kandidater som har meldt seg som styremedlem, og det er behov for å finne en kandidat under årsmøtet.

6. INNMELDTE SAKER

6.1 Reseksjonering av loftsleiligheten vår

Forslagsstiller:
Lise Lillevold, Seksjon 13

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vi ønsker å gjøre om boden vår til en del av seksjonen/leiligheten, slik det har blitt gjort i den andre loftsleiligheten Siden boden vår er en del av fellesarealet må det godkjennes av sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 3 G-H

Møtedato:	torsdag, 24. april 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Hos Rolf

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Martin Haugland foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Martin Haugland foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Espen Aag Holth foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

6 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 6 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 55.000 for den gjennomførte styreperioden. Styreleder har fast avtale på kr. 35.000 resterende beløp på kr. 20.000 vedtar styret intern fordeling.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

På forhånd har følgende kandidat meldt seg:
Styret har innhentet tilbud på ekstern styreleder Espen Smedplass. Ihht pristilbud vil honorar for ekstern styreleder ligge på kr. 35.000 dersom han blir valgt for kommende periode 2025/2026.

Espen Smedplass ble valgt som styreleder for ett år enstemmig.

5.2. Valg av 3 styremedlemmer

Rolf Klevgård ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Espen Aag Holth ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.
Olga Kurilenko Rolland ble valgt som styremedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Espem Smedplass	På valg: 2026
Styremedlem:	Rolf Klevgård	På valg: 2026
Styremedlem:	Espen Aag Holth	På valg: 2026
Styremedlem:	Olga Kurilenko Rolland	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent, styreleder er valgt med et fast honorar på 35000 kroner pr år.

6. Innmeldte saker

6.1 Reseksjonering av loftsleiligheten vår

Forslagstiller:
Lise Lillevold, seksjon 13

Forslagsstillers saksfremstilling:
Vi ønsker å gjøre om boden vår til en del av seksjonen/leiligheten, slik det har blitt gjort i den andre loftsleiligheten Siden boden vår er en del av fellesarealet må det godkjennes av sameiet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sameiet godkjenner at bod tilhørende seksjon 13 blir en del av boenheten.

Vedtak:
Sameiet godkjenner at bod tilhørende seksjon 13 blir en del av boenheten.
Vedtaket var enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Martin Haugland

Protokollvitne:

Espen Aag Holth

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Martin Solheim
martin.solheim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 3 G-H 989758853 Norge

Signert med E-signere

08-05-2025 19:57:48 UTC

Undertegner

Martin Haugland
Styremedlem
mfhaugland@gmail.com
+4797041432

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 84.210.63.130

Signert med E-signere

08-05-2025 20:38:26 UTC

Undertegner

Espen Aag Holth
espenholth@gmail.com
+4748144836

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 51.175.219.128

Vedtekter for Sameiet Kaptein Oppegårdsvei 1
Pr. 19.06.2012

§1 Navn: Sameiet Kaptein Oppegaardsvei 1
Sameiets adresse = Kaptein Oppegaardsvei 1 A og B – 1164 Oslo
Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen,
Gnr. 181, bnr. 504 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.
Tillegg til §1 av 19.6.2012
Sameiet har 233 sameiebrøker hvorav de 13 boligseksjonene utgjør 221 sameiebrøker og garasjen 12 sameiebrøker.

Seksjon 1	11/221
Seksjon 2	12/221
Seksjon 3	15/221
Seksjonene 4-11	20/221
Seksjon 12	12/221
Seksjon 13	11/221
Seksjon 14 garasje	12/233

Endring av sameiebrøkene for den enkelte boligseksjon kan bare gjøres etter forutgående oppmåling og vedtektsendring gjennom sameiemøtet. Seksjon 14 garasje har permanent 12 sameiebrøker og bærer sin andel av fellesutgiftene fordelt på de 6 garasjeierne ut fra samlet antall sameie- brøker for boligseksjonene og garasjen. Det henvises også til §24 om eierforholdene til garasjeplassene.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon med full disposisjonsrett til den leiligheten / boder / areal som er knyttet til seksjonen. Seksjonen kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiet, jrf. &6 om godkjennelse.
Bruksenheten må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av andre seksjoner. Boligenhetene skal kun benyttes til boligformål.
Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendige bygningsmessige og innvendige konstruksjonsmessige forandringer skal meddeles styret.
Tillegg til §2 av 19.6.2012
Ingen seksjonseier kan for framtiden eie mer enn 1 seksjon i sameiet. Nåværende felleseie av seksjon 2 berøres ikke av denne endringen. Dersom seksjon 2 selges, kan ikke denne overtas av Nilssen eller Fjære.

§3 Endring av 24.11.2005
FELLESUTGIFTENE

Styret skal innen 30. november hvert år fremlegge forslag til budsjett og fellesutgifter som så skal godtas av sameierne. Alle sameiere skal få tilsendt de nye fellesutgiftene innen utgangen av desember.
Fellesutgiftene skal betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned (viser forøvrig til huseielovens bestemmelser).

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendige vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.
For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunkter, det vil si der hvor vannrør har anboring til stigeledning og inn til den enkelte leilighet, og elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens innvendige vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.
Ved oppgradering, verdiøkning av seksjonen bør dette forsikringsmessig dekkes ved tegning av tilleggsforsikring av seksjonseieren.
Ved renovering, oppussing av eierseksjoner pålegges seksjonseier at fellesområder, inngangsparti, trapper holdes ryddige og rene etter tilsmussing forårsaket av samme under hele perioden arbeidene pågår.
Eventuelle skader på og tilsmussing av fellesareal forårsaket ved renoveringen, utbedres av seksjonseier for dennes regning.
Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen (gården), fellesrom, fellesarealer inklusive gårdsplass, anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.
Seksjonseierne henstilles til at farge og utforming av markiser søkes utformet nærmest eksisterende, slik at fasaden får et enhetlig preg.
Ved graverende mangler på vedlikehold hos sameier som forringer gårdens stand, kan styret etter tre mnd. skriftlig varsel la dette utføres for sameiers regning.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiet kan med alminnelig flertall opprette et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Slike beløp skal seksjonseierne innbetale til fondet sammen med den månedlige innbetaling av fellesutgiftene.

§6 GODKJENNELSE AV SAMEIERE

Kjøper(e) av seksjon(er) og fremleietagere(e) må meldes til styret for godkjennelse. Slik melding skal skje skriftlig. I meldingen skal angis 1. hvilken seksjon det gjelder, 2. om det gjelder salg eller fremleie, 3. fra hvilken dato salg eller fremleie trer i kraft, samt 4. navn på kjøper(e) eller fremleietagere(e).
Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
Tillegg til §6 av 19.6.2012
Ved salg av en seksjon betaler kjøper et eierskiftegebyr som innkreves av megler eller annen instans som er ansvarlig for tinglysingen av eierskiftet.
Styret fastsetter størrelsen på eierskiftegebyret.

§7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal betå av en leder og 2 eller 4 andre medlemmer eller varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og øvrige styremedlemmer er ett år. Styrets leder og øvrige styremedlemmer kan gjenvelges.
Alle seksjonseiere plikter å være med i styret etter følgende roteringssystem dersom det ikke er mulig å få valgt et fullstendig styre gjennom hel eller delvis frivillighet:
Seksjonseiere med lengst botid uten å ha vært med i styret tidligere velges i følgende rekkefølge; Styreleder, medlemmer (2) og vara (inntil 2). Er det ikke mulig å velge et fullstendig styre på grunnlag av dem som ikke har vært med i styret tidligere, velges det blant tidligere styreledere/styremedlemmer/vara som lengst/mindre lengst osv. ikke har vært med i styret. Den seksjonseier som tidligere har vært med i styret , og som har den lengste perioden utenfor styret (ikke som varamedlem), velges i så fall som styreleder.. Seksjonseiere som ikke bor i sameiet og er bosatt i Oslo, er omfattet av samme roteringssystem med unntak av lederververvet i styret.
Prokura i styret gis til boende seksjonseiere og skal tildeles primært styreleder og et styremedlem og hvor begge skal ha tilgang til internett.

§8 STYREVEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Ved stemmelikhet utgjør lederens stemme utslaget.

§9 FIRMATEGNING

Styrets leder og ett fast styremedlem i fellesskap tegner i sameiets navn.

§10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/3 av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, hvis nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.
Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen, og krav om dette skal settes frem senest 3 uker før møtet.
Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra styret
- Årsregnskap og budsjett
- Valg
- Godtgjørelse til revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§12 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blandt de tilstedeværende sameiere.

§13 OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt som protokollføres. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Styret og eventuell forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet.
Samtlige sameiere har rett til å delta i og avgi stemme i sameiermøtet. Dessuten har revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være tilstede og å uttale seg.

§14 REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i dennes sted.

§15 SIKKERHET

Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp på kr. 25.000,- til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Styret har plikt til å vike prioritet for sikkerhetsobligasjoner til etter 60% av lånetakst.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegg vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Eventuelt pålegg om salg skal også gis skriftlig. Er pålegget ikke etterkommet innen 6 mnd etter at det er mottatt, kan styret kreve seksjonen solgt gjennom navnsmyndighetene, jfr esl. § 16
Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller oppførselen er til plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kap 13. Dette gjelder også når bruksenheten brukes av andre enn sameieren selv, jfr esl. § 16 a.

§17 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av farger etc. skal skje etter en samlet plan for gården og etter forutgående godkjennelse av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§18 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer.

§19 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet lovlig er fastsatt i disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (esl.) av 4. mars 1983 nr. 7.

§20 Tillegg av 15.07.97
Styret har fullmakt til å foreta låneopptak/pantsettelse av eiendommen etter forangående prioritet med hensikt å foreta rehabilitering av blokken. Fullmakten til låneopptak er dog begrenset til kun å gjelde for rehabiliteringstiltak.

§21 Tillegg av 27.04.2000
Bodfordelingen skal vedtektsfestes slik det kommer frem av stiftelsesprotokoll av 1997. Bruksendring av bodene som er godkjent av sameierne skal ikke kunne gi grunnlag for senere krav om nye bodarealer.

§22 Tillegg av 27.04.2000
Det vedtektsfestes at det til enhver tid sittende styret skal kunne høyne husleiene midt i en periode om renter eller kostnader for øvrig skulle måtte gjøre dette nødvendig. Det ble gitt en grense oppad på maks 10%.
Tillegg av 24.11.2005
Styret skal ved ekstraordinære tilfeller kunne innkreve forskuddsvis betaling av opptil 2 måneders fellesutgifter av hver sameier. Styret må melde fra om dette til hver sameier 4 uker i forveien.

§23 Tillegg av 27.04.2000
Sameiernes ansvar vedrørende skade påført gården og ved bruk av gårdens forsikring der skade har oppstått der hvor sameierne i henhold til vedtektene har vedlikeholdsplikt ang. Vannledninger etc. Om det forårsakes slik skade på gården eller andre seksjoner skal ikke gården ansvare for mellomutbetalinger før forsikring er utbetalt. Den av sameierne som skaden forårsakes av skal betale forsikringens egen andel. Standardheving av den enkelte seksjon skal tilleggsforsikres av den enkelte som har foretatt en slik standardheving.

§24 Vedtatt 04.06.2009
En sameier kan bare eie en garasjeplass og må selge garasjeplassen samtidig med at leiligheten selges. Sameiere med garasjeplass kan bare selge denne separat til andre sameiere. Ved salg av garasjeplassen som tilhører Roald Danielsen i Kaptein Oppegaardsvei 1c, har sameierne forkjøpsrett til markedspris dersom ny eier etter Roald Danielsen ikke vil overta denne garasjeplassen.

§25 Tillegg av 20.02.2007
Enhver beboer og sameier plikter å følge Husordensreglene. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§26 Tillegg av 24.02.2009
Nils Fløttre sameier i Sameiet Kaptein Oppegaards vei 1C gis tillatelse til kabelstrekk under jord som angitt i Figur 1. Sameiet Kaptein Oppegaards vei 1 avskriver seg ethvert ansvar for brudd eller skader på kabelen, men plikter samtidig å avstå fra gravearbeider eller lignende som kan skade kabelen eller

på andre måter være til hinder for kabelstrekket. Som kompensasjon, betaler Nils Fløttre en årlig sum på 300kr. Kompensasjonen følger av at kabelen faktisk er på plass, ikke av selve tillatelsen.

§27 Tillegg av 24.02.2009
Honorar til utgående styre og eventuelt regnskapshonorar fastsettes av sameiemøtet. Honoraret gjelder for utgående periode, dvs. forutgående kalenderår.

Husordensregler for Sameiet Kaptein Oppegaardsvei 3GH

- Det skal være ro i tiden mellom kl. 23.00 og 07.00. Dette gjelder både fellesarealer (ute og inne) og leilighetene.
- Nabovarsel skal benyttes ved festligheter og støyende arbeider.
- Parkering i gården og unødvendig kjøring inn og ut av gården er ikke tillatt. Enhver bes om å vise aktsomhet ved kjøring i gården. Under nødvendig kjøring kommer av og pålessing i forbindelse med oppussing og leveringer.
- Levende lys/fakler skal ikke plasseres i oppgangene pga brannfaren.
- Fellesarealer (ute og inne) skal holdes rene og skal ikke brukes til lagring. Følgende unntak gjelder:
  - Midlertidig oppbevaring på fellesarealer kan avtales med styret og gjenstanden(e) skal da merkes med navn på eier.
  - Barnevogner kan såfremt det er plass, oppstilles i inngangspartiene.
  - Sykler skal fortrinnsvis plasseres i underkjeller eller i rom til venstre i oppgang A.
  - Loftet kan brukes til tørking av klær.
- Sameiets beboere kan vaske bil og sykkel i gården (strømuttak ved inngang B).
- Utearealene er til felles benyttelse for sameiets beboere så lenge det vises hensyn til de andre beboerne.
- Hunder skal holdes i bånd på utvendige og innvendige fellesarealer hele året.
- Bodene skal holdes lukket og låst.
- Inngangsdørene skal være lukket og låst til enhver tid.
- Branndørene på loft og i kjeller skal være lukkede, men ikke låste.
- Enhver beboer plikter å melde eventuelle mangler eller skader til styret.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OV/LEK

KOPI

Oslo, den 16.7.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 181, bnr. 504, Kaptein Oppegårdsvei 1

Journalnr.: 53/1312
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art: Nybygg

Bygningens art: Våningshus hybelleilighet i kjeller og på loft

Byggherre: Adv. C.J. Krogen, Kaptein Oppegårdsvei 1, Oslo 11

Byggemelder: Adv. C.J. Krogen, Kaptein Oppegårdsvei 1, Oslo 11

Ansvarshavende: Bygg. K. Andersen, Åkeröveien 25, Oslo 5

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

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

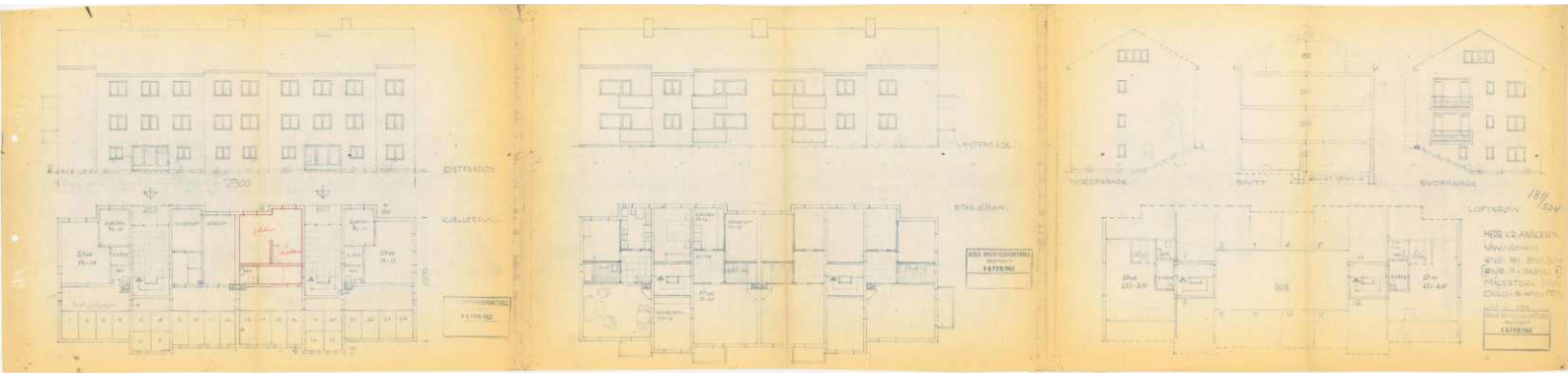
ONL

Distriktsingeniør

Overingeniör
Olav Verle

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

Jkt. C-15. 4000. ANDVORD. 2596772.


ØSTFASADE
VESTFASADE
NORDFASADE
SNITT
SYDFASADE
LOFTSPLAN
HERR KR. ANDERSEN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Kaptein Oppegårds vei 1	Gnr. 181, bnr. 50	73/3317

Byggherre	Ansvarshavende
O.J.Krogen Kirkegaten 8 OSLO 1	Entrepr. E. Skoglund Odins gate 10 OSLO 2

OF/GS

Dato
17. januar 1975.

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

Forbehold:

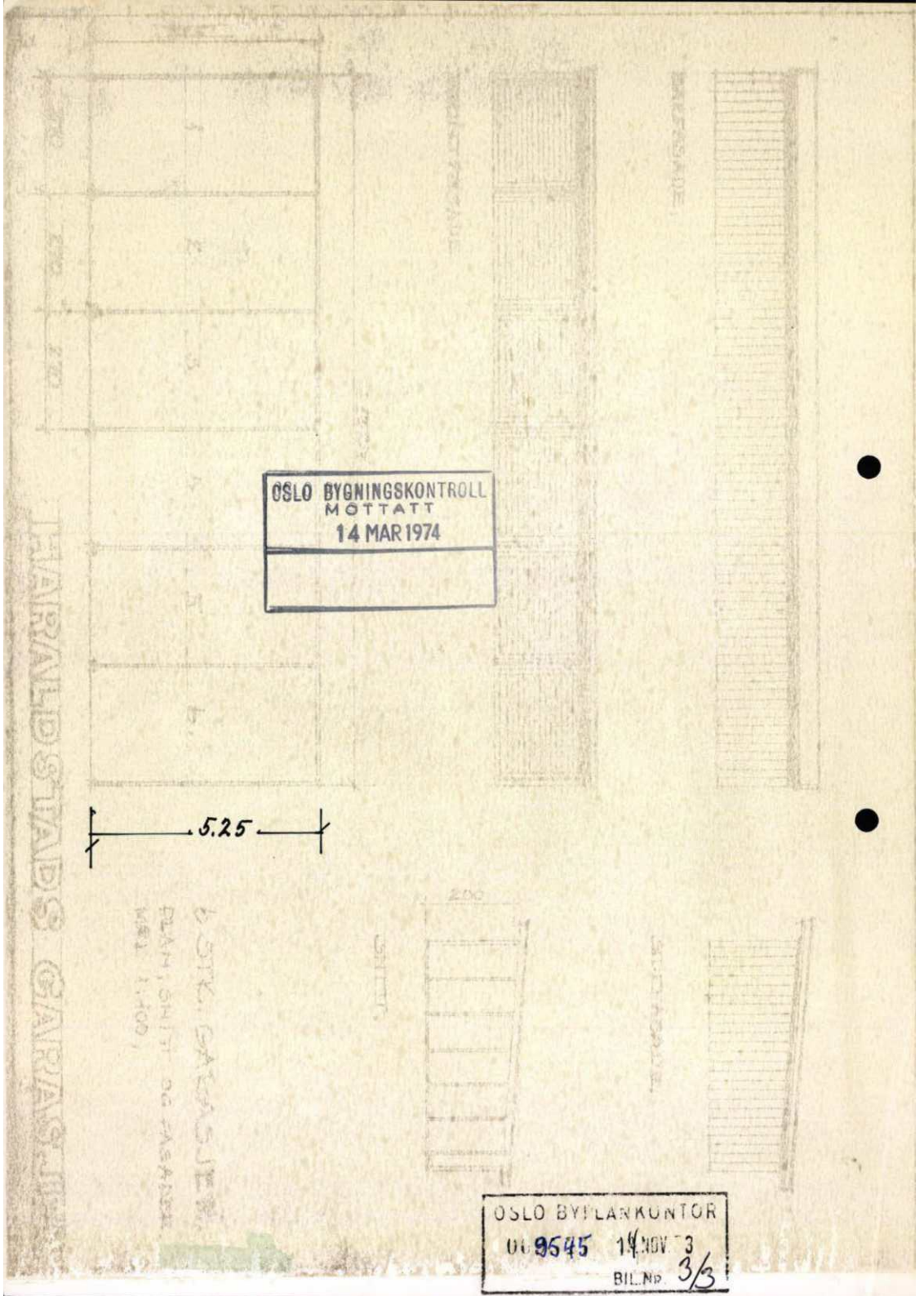
I henhold til avgitt tinglyst erklæring og som midlertidig i henhold til bygningsvedtektens § 85.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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 BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14 MAR 1974
HARALDSTADS GARASJE
5.25
OSLO BYPLANKONTOR
06 9545
BIL.NR 3/3

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Fuglesang & Olesen

Nedre Rommen 5 E
0988 OSLO

Dato: 13 MARS 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199806838-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen	Arkivkode:

Byggeplass:	KAPTEIN OPPEGÅRDSVEI 1	Eiendom:	181/504/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Kaptein Oppegårdsvei 1	Adresse:	, 1164 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Møllesvingen 2, 0854 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Nye balkonger og etterisolering

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

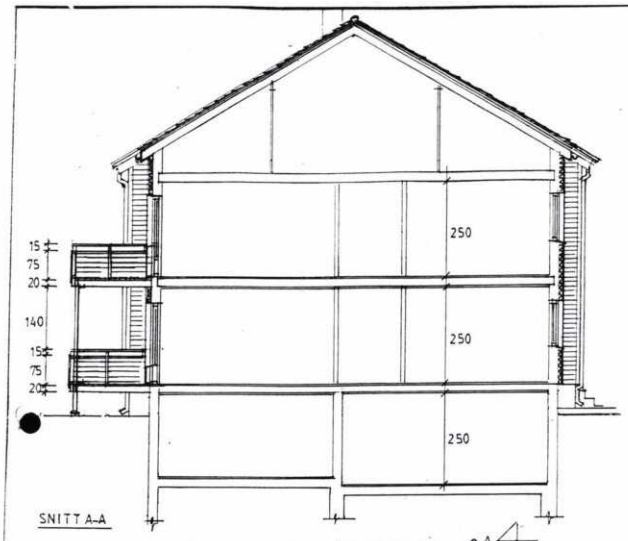
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

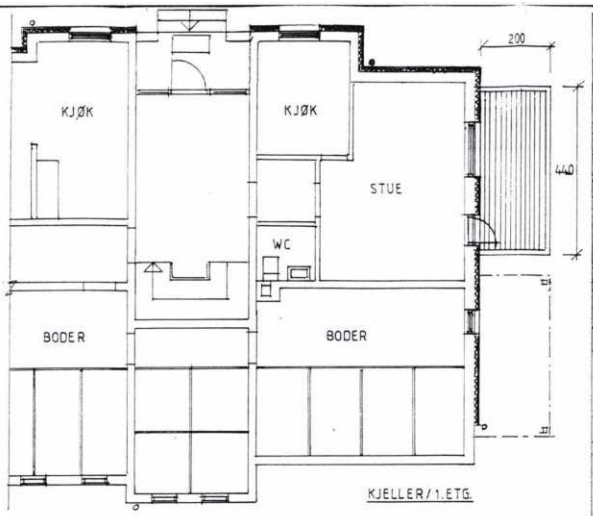
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

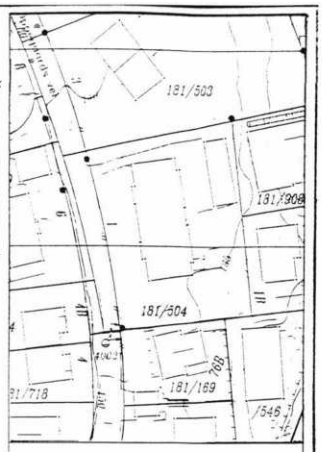
Kopi til: Sameiet Kaptein Oppgårdsvei 1, v/ Thor Andersen, Kapt. Oppegårdsv.1, 1164 Oslo.

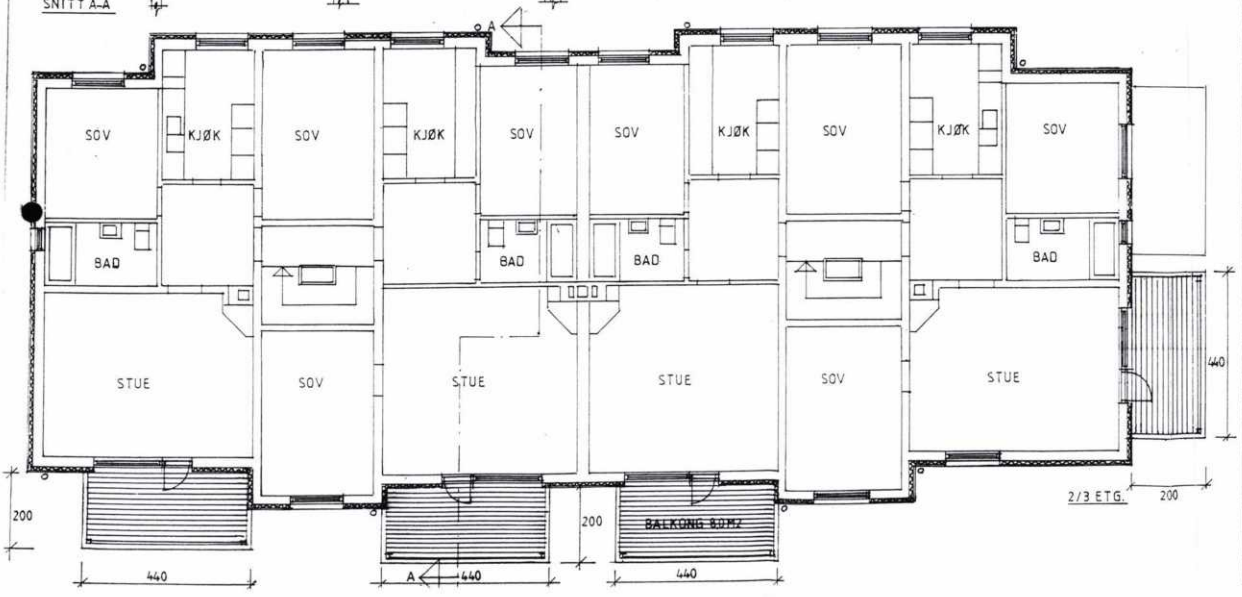


SNITT A-A



KJELLER / 1. ETG.





2/3 ETG.

4

REV.	DATO	REV. OMFATTER	SIGN.
B		Inkrevd nytt snitt, vindu i trappehus, m.v.	
A		Inkrevd nytt vindu i trappehus, m.v.	

BYGGHERRE	SAMEIET KAPTEIN OPPEGAARDSVEI 1		
PROSJEKT	NYE BALKONGER / FASADER		
NY PLAN, SNITT, FASADE			
DATO	220698	MÅL.	1:100
TEGN.		ANSV.	KEL
TEGN. NR.	379-04	REV.	B

SIV. ARKITEKTER MNAL NPA
K.E. LARSSON A.S
SKOGBRYNET 19E-0283 OSLO - TLF 22504341

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPEREP AS
Myrvangvegen 10
2040 KLØFTA

Deres ref.: | Vår ref.: 201915644-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Martin Dyvik | Dato: 22.11.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 1 A-B	Eiendom:	181/504/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 1	Adresse:	Kaptein Oppegaards vei 1A, 1164 OSLO
Søker:	PIPEREP AS	Adresse:	Myrvangvegen 10, 2040 KLØFTA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Kaptein Oppegaards vei 1 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av tre piper, mottatt 14.11.2019.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Martin Dyvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 1, Kaptein Oppegaards vei 1A, 1164 OSLO, sameietkapteinoppegaards1@gmail.com

K. Andersen, Åkeröveien 25, Ø Aker. Dagbokført 26 SEP 1953 12677

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

31. juli 1953.

«Gn.-nr. 181, br.-nr. 504

Tomt nr. 1 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 5 meter bred kjörebane med flatgröft.- ~~Gangsti på sydsiden opparbeides etter reguleringen.-~~ utgår Mellan
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 grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

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 10/9 19 53.

K. Andersen (s.)

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

Oslo, den 10/9 19 53

K. Andersen (s)

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/11306/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 08:53

F 6 SEP 1954 11306

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gnr. 181 bnr. 504 Kapellveien 82 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 4. 9. 1954.

K. Knudsen
Skjøteinnehaver.

K. Knudsen.
Eier

16511

30 JULI 1976

E R K L Æ R I N G

vedr.

Gnr. 181 bnr. 504

Undertegnede eier og skjøteinnehaver samtykker herved i at min naboeiendom

gnr. 181 bnr. 169

bebygges inntil min grense, som byggemelding jnr. 76/884 viser, idet jeg i henhold til bygningslovens § 70, 2 forplikter meg og senere eiere (festere) til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. bygningslovens § 70.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den

---

eier/fester

---

skjøteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes:

23069

20 OKT. 1978

Til tinglysing.

Eier av eiendom gr.nr 181 br.nr 504, Kaptein Oppegaardsvei 1 O.J Krogen gir følgene rettigheter til eier Per Øivind Fjeld og fremtidige eiere av eiendom gr.nr 181 br.nr 714 Kaptein Oppegaardsvei 1 b :

1. Fri ferdsel for beboere av eiendom gr.nr 181 br.nr 714 over eiendom gr.nr 181 br.nr 504.

2. Rett til å leie garasje på eiendom gr.nr 181 br.nr 504 for eier av eiendom gr.nr 181 br.nr 714.

Disse rettigheter kan bare oppheves (avlyses) med eier av eiendom gr.nr 181 br.nr 504 og eier av eiendom gr.nr 181 br.nr 714 (begges) samtykke.

Oslo 29/9 1978

O.J Krogen /s/

Avskriftens riktighet bekreftes

Returneres til:

Advokat O. J. Krogen,
Knud Øyens vei 16
1166 Oslo 11

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Oslo		181	504	

DAGBOKFØRT
07.DEC.90 074489

2. Hjemmelshaver(e)

BYSKRIVEREN I OSLO

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
28 10 43 [redacted]	Marianne Krogen	1/3
21 11 65 [redacted]	Christian Krogen	1/3
30 11 66 [redacted]	Erlend Krogen	1/3

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

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

Doknr: 74489 Tinglyst: 07.12.1990 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 230 = nevner: 230

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Som sikkerhet for sine forpliktelser overfor sameiet gir sameierne panterett i sine respektive seksjoner til sameiet. Panteretten er på kr. 25.000.- og er prioritert uten opptrinsrett etter 90 § av lånetakst.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
	Erlend Kroglen

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

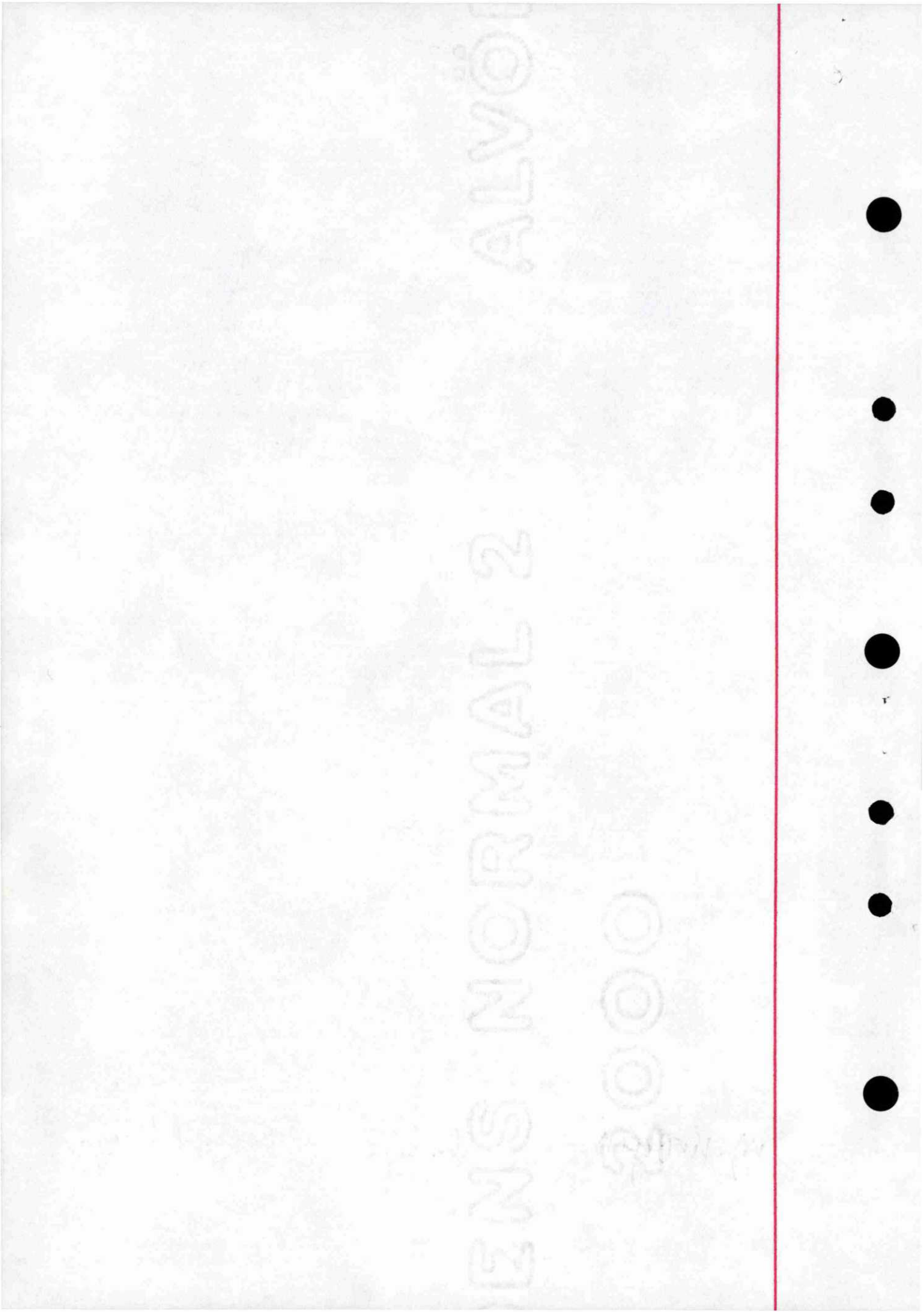
Kaptein Oppegaards vei 1

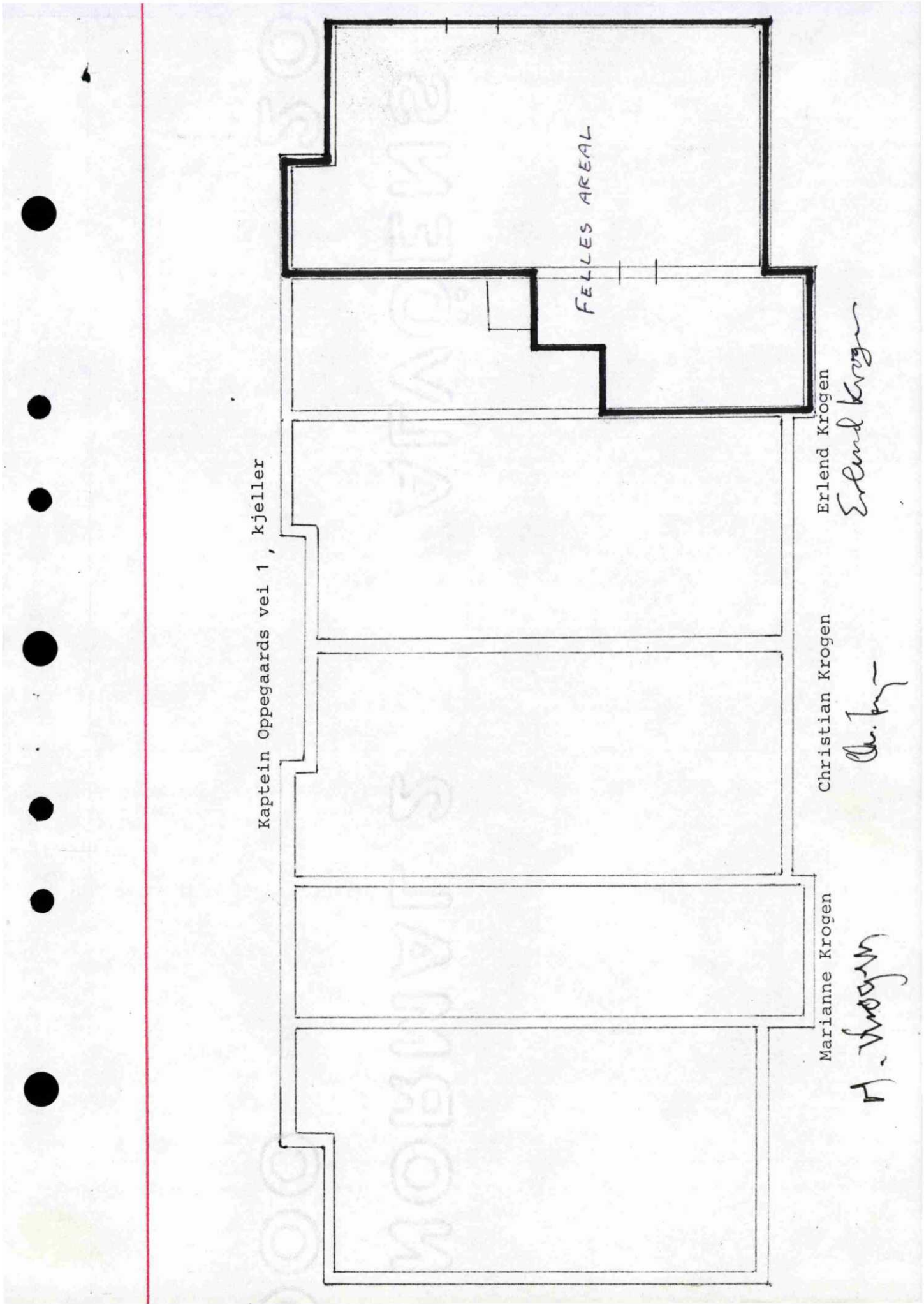


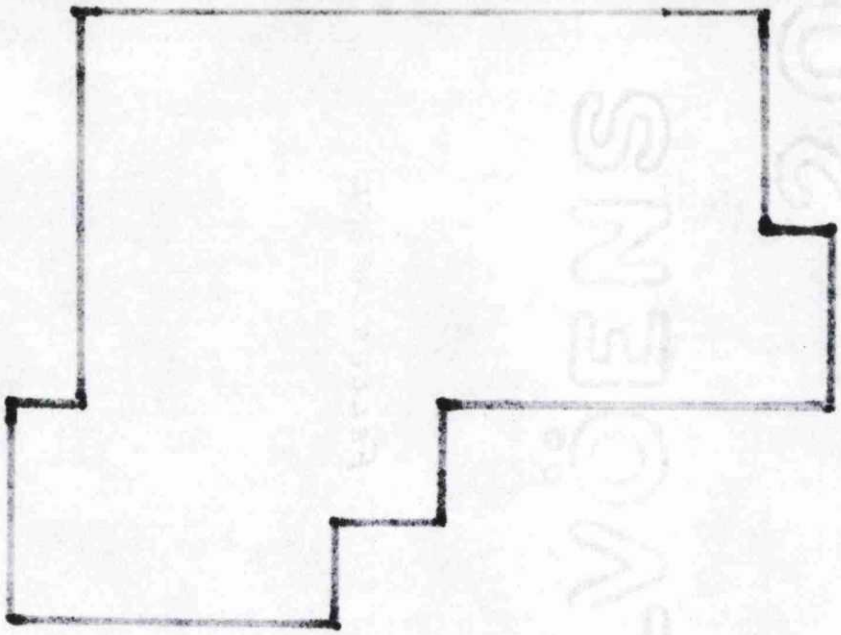
Marianne Krogen

Christian Krogen

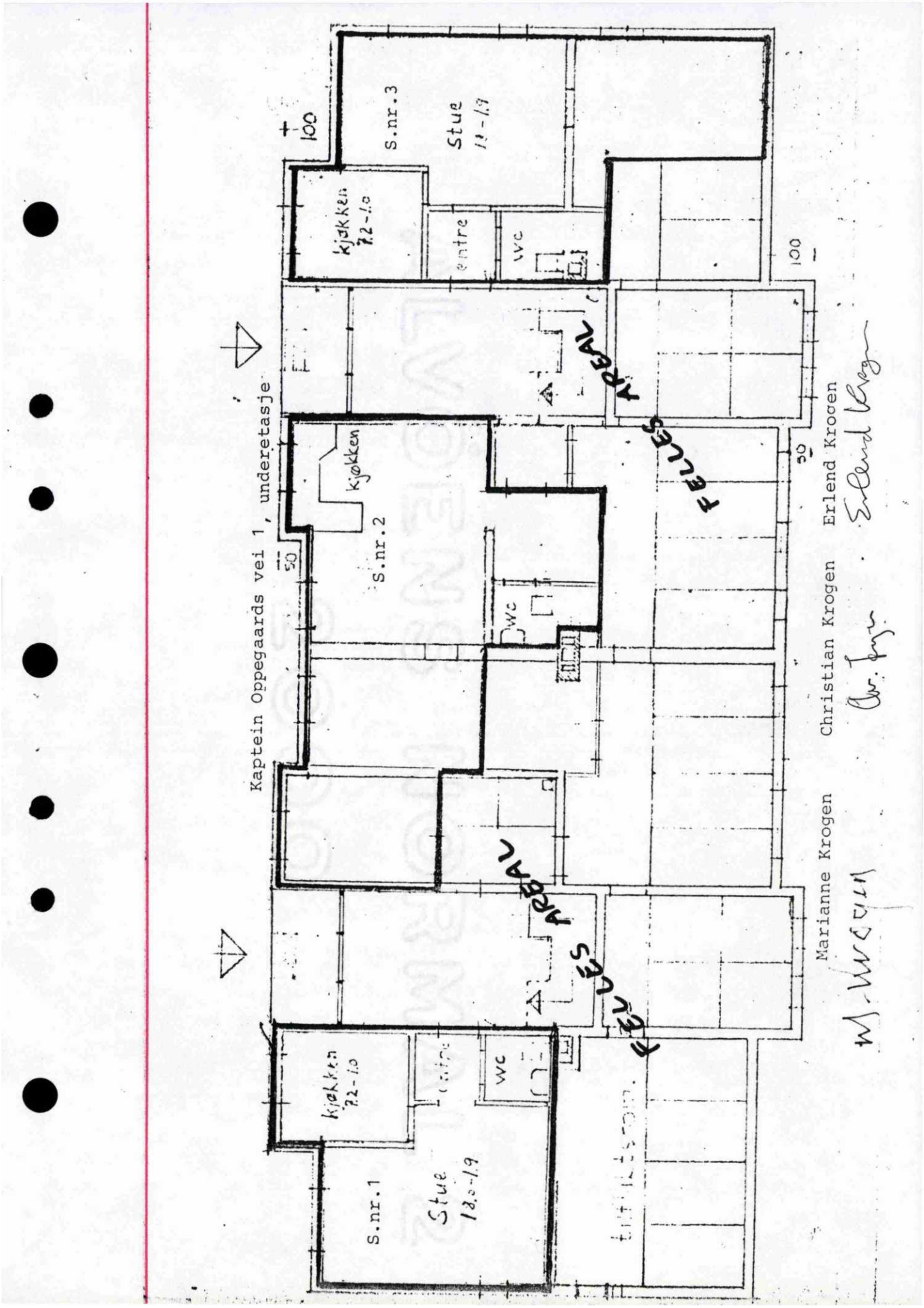
Erlend Krogen

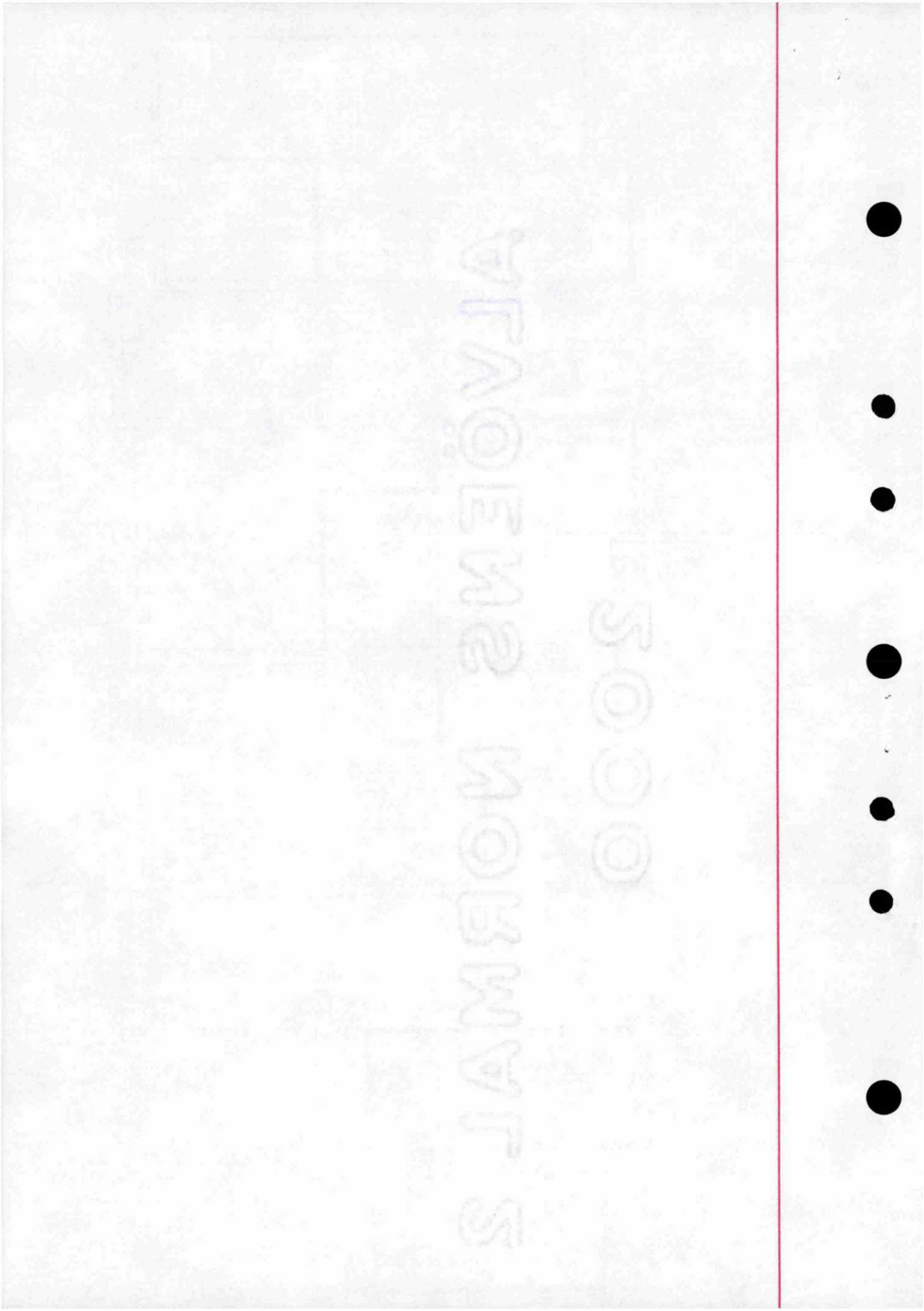

ENGROOO NORMAL 2

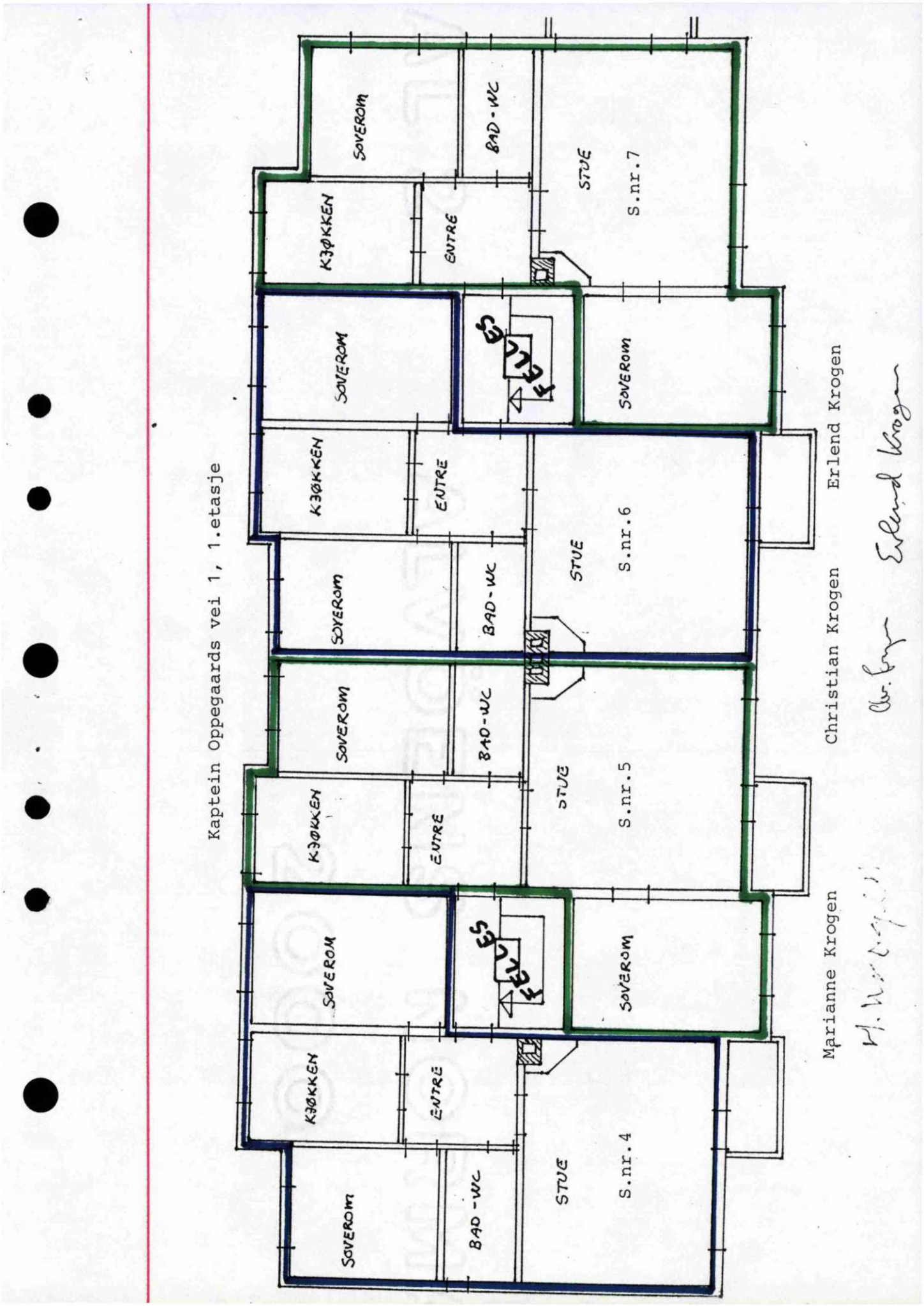

FELLES AREAL
Kaptein Oppegaards vei 1, kjeller
Erlend Krogen
Christian Krogen
Marianne Krogen

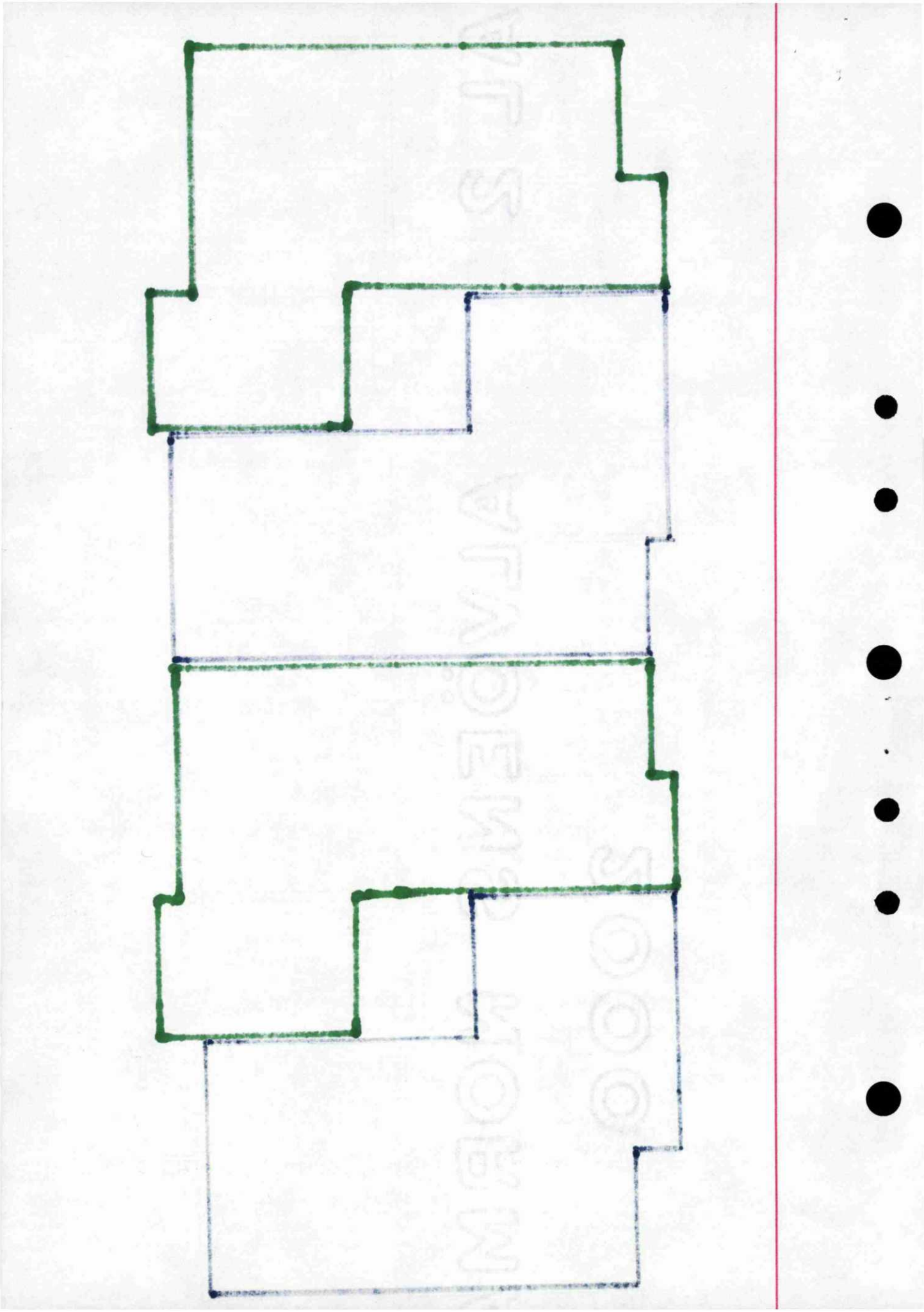


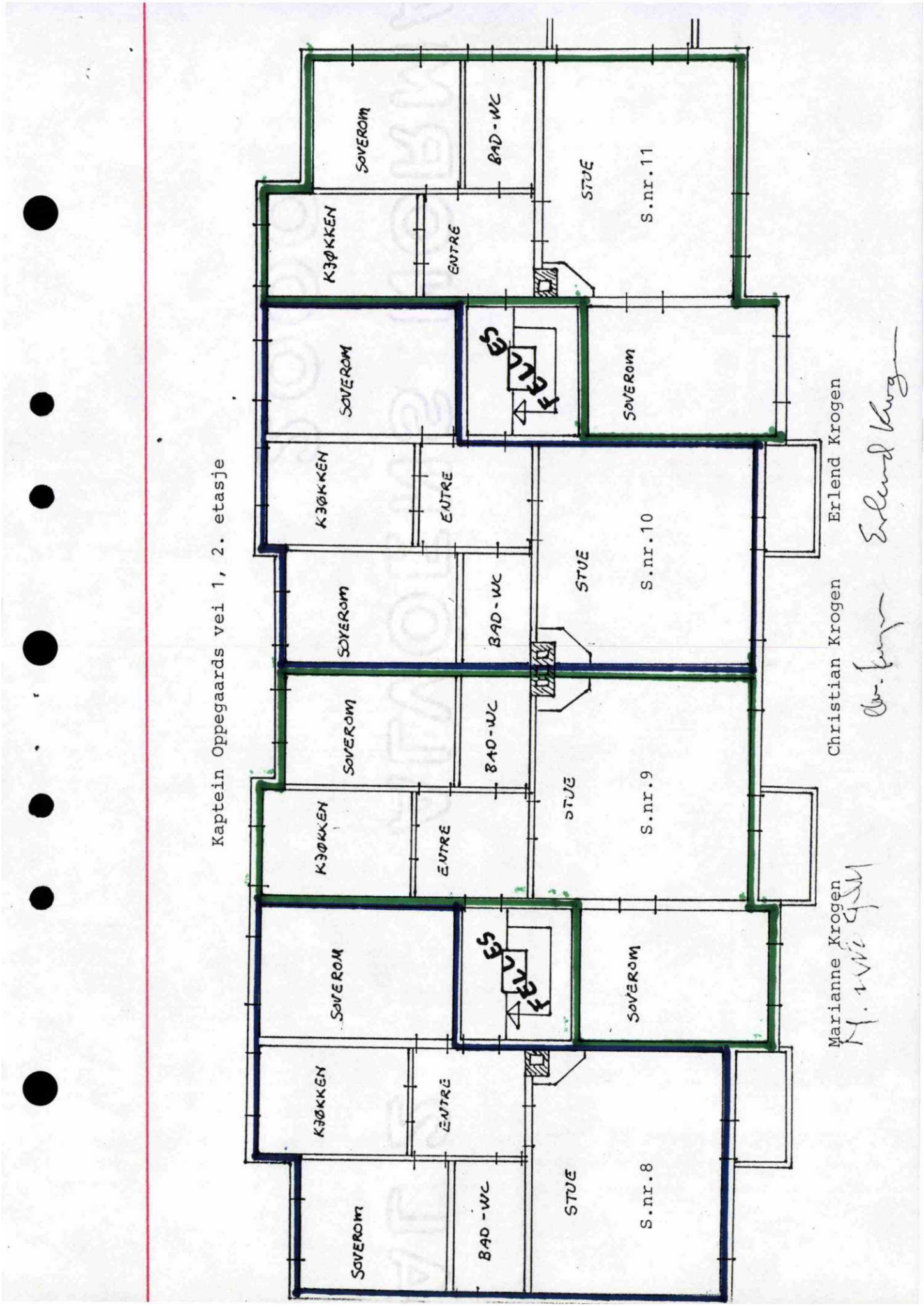
NORMALENS 2000

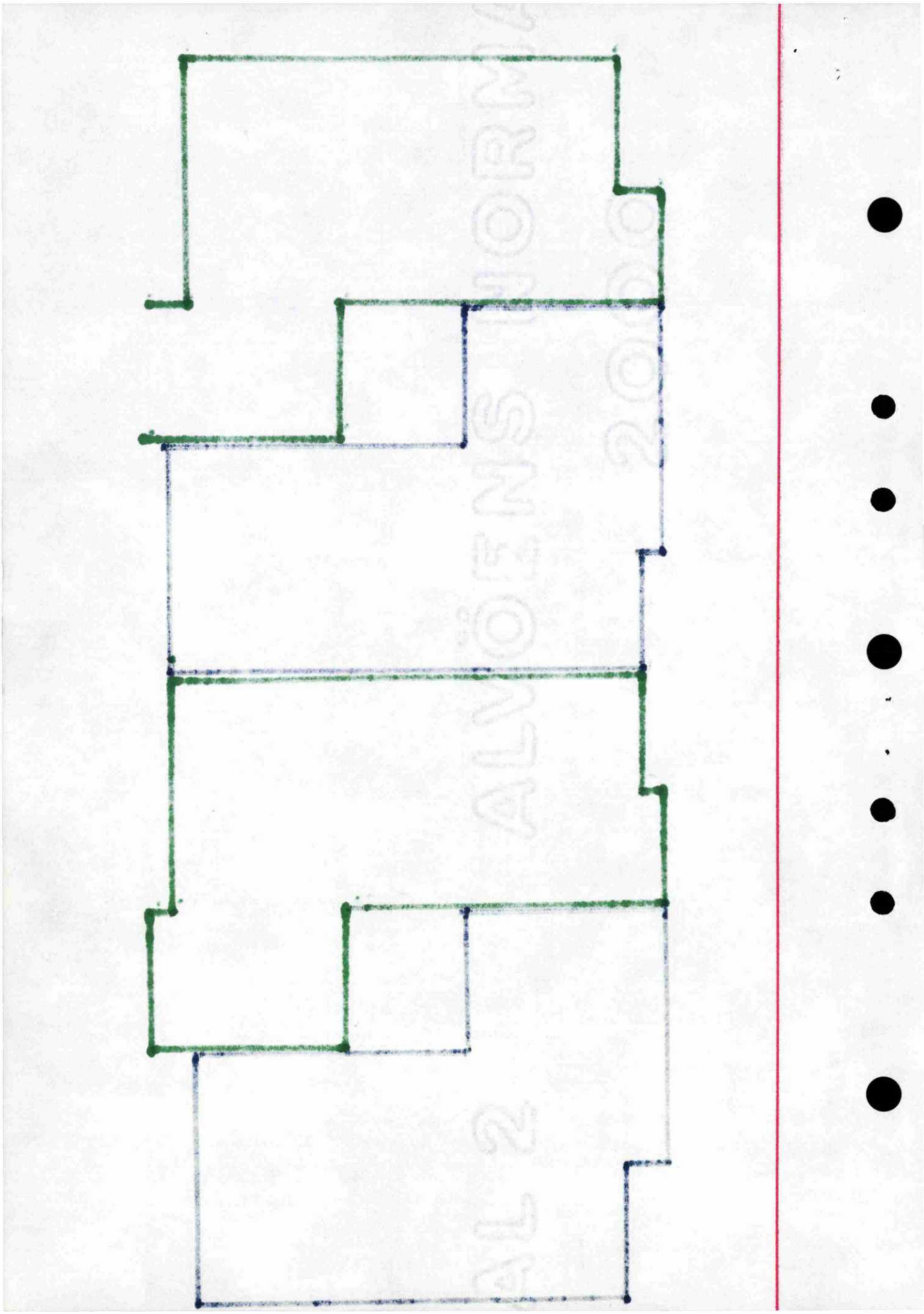

Kaptein Oppegaards vei 1, underetasje
S.nr.1
Stue
kjøkken
wc
S.nr.2
Kjøkken
wc
S.nr.3
Stue
kjøkken
entre
wc
FELLES
FELLES
100
50
Marianne Krogen
Christian Krogen
Erlend Krogen

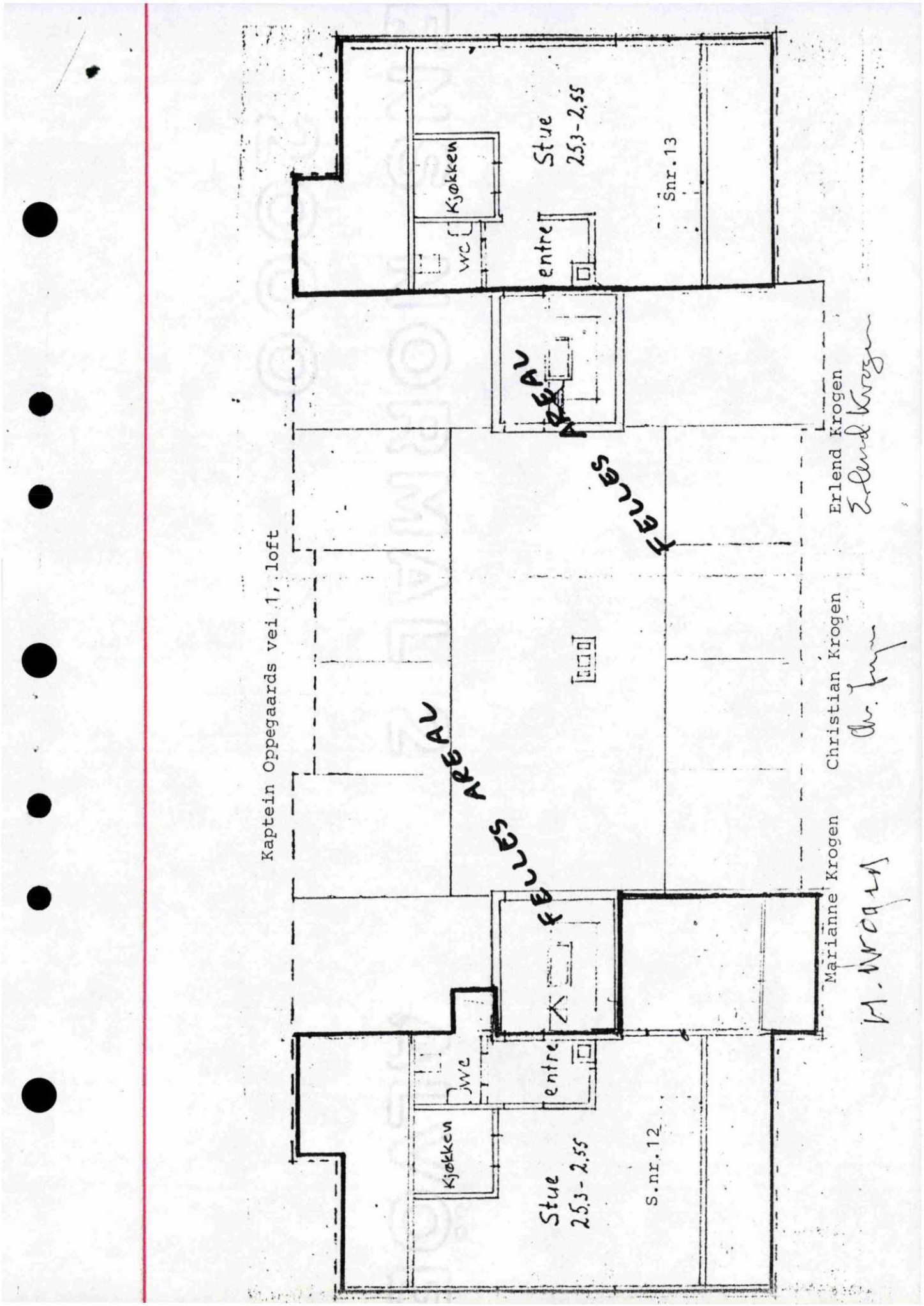

FAVEMOVA
SOSIAL

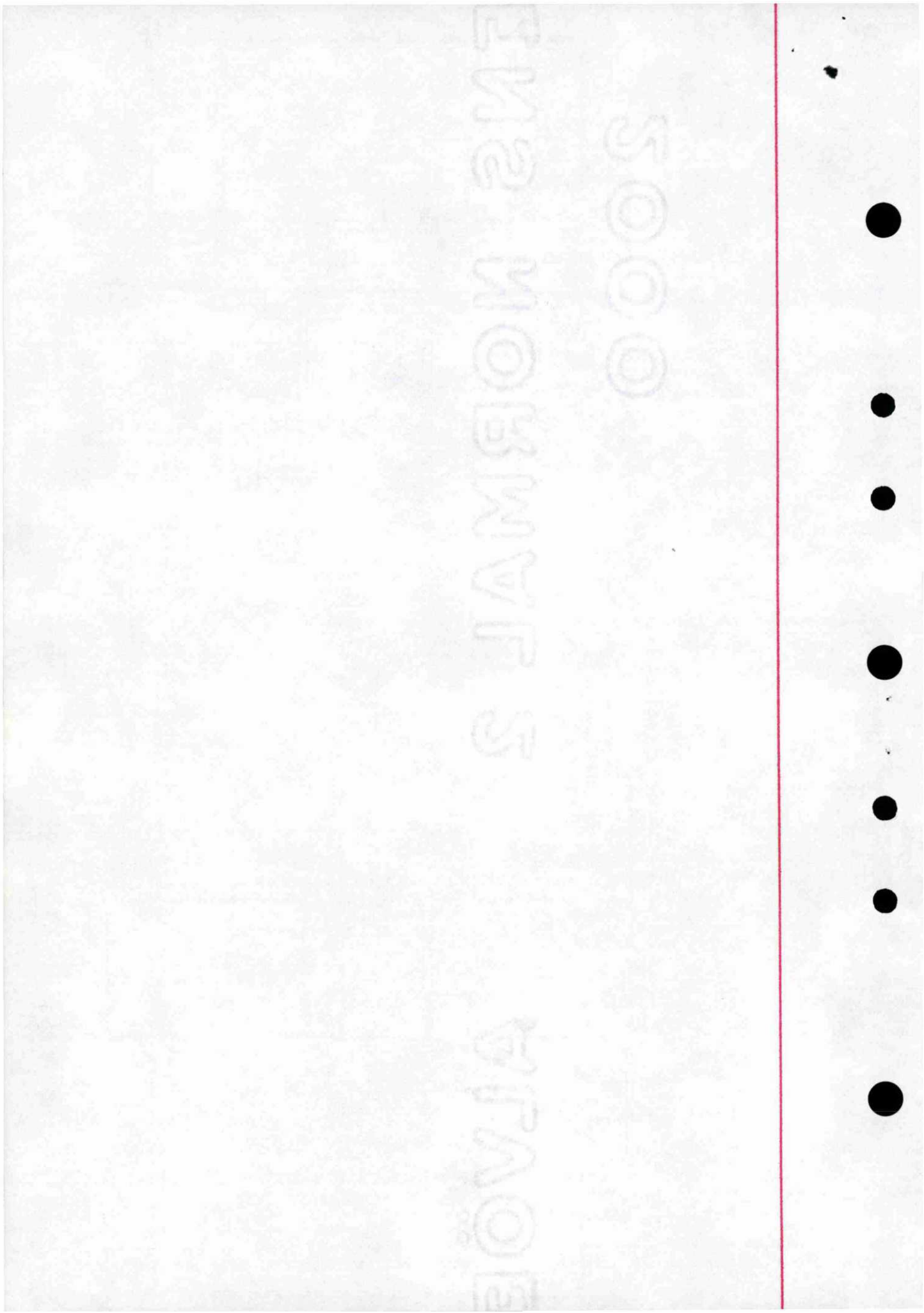

Kaptein Oppegaards vei 1, 1.etasje
SOVEROM
BAD - WC
STUE
S.nr.7
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD-WC
STUE
S.nr.6
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD-WC
STUE
S.nr.5
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD - WC
STUE
S.nr.4
SOVEROM
Christian Krogen
Erlend Krogen
Marianne Krogen



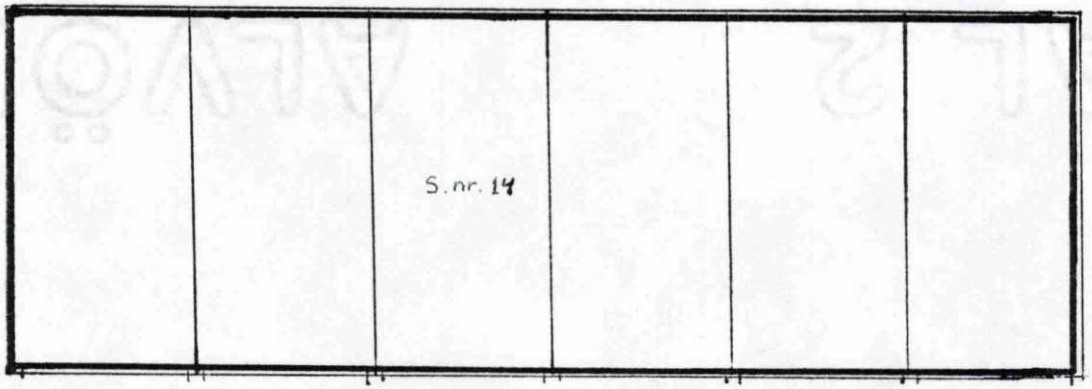

Kaptein Oppegaards vei 1, 2. etasje
SOVEROM
BAD - WC
STUE
S.nr.11
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD - WC
STUE
S.nr.10
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD - WC
STUE
S.nr.9
SOVEROM
SOVEROM
KJØKKEN
ENTRE
BAD - WC
STUE
S.nr.8
SOVEROM
Christian Krogen
Erlend Krogen
Marianne Krogen




Kaptein Oppegaards vei 1, loft
Kjøkken
wc
entre
Stue
25,3 - 2,55
Snr. 13
FELLES AREAL
FELLES AREAL
Erlend Krogen
Christian Krogen
Marianne Krogen
Kjøkken
wc
entre
Stue
25,3 - 2,55
S.nr. 12



Kaptein Oppegaards vei 1, garasje



Marianne Krogen Christian Krogen Erlend Krogen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/74489/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 09:57

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/14326/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-30 08:53

1 DEC 1958 14326
4/3

Felleserklæring

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av etternevnte eiendommer i Oslo vedtar herved, som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendommer, Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 27. 8. 1958 for overtagelse av

Kaptein Oppegårds vei
fra Munkelia til søndre grense av gnr. 181, bnr. 504

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tinglyses som varig heftelse på nevnte eiendommer.

Oslo, den 15/11 19 58

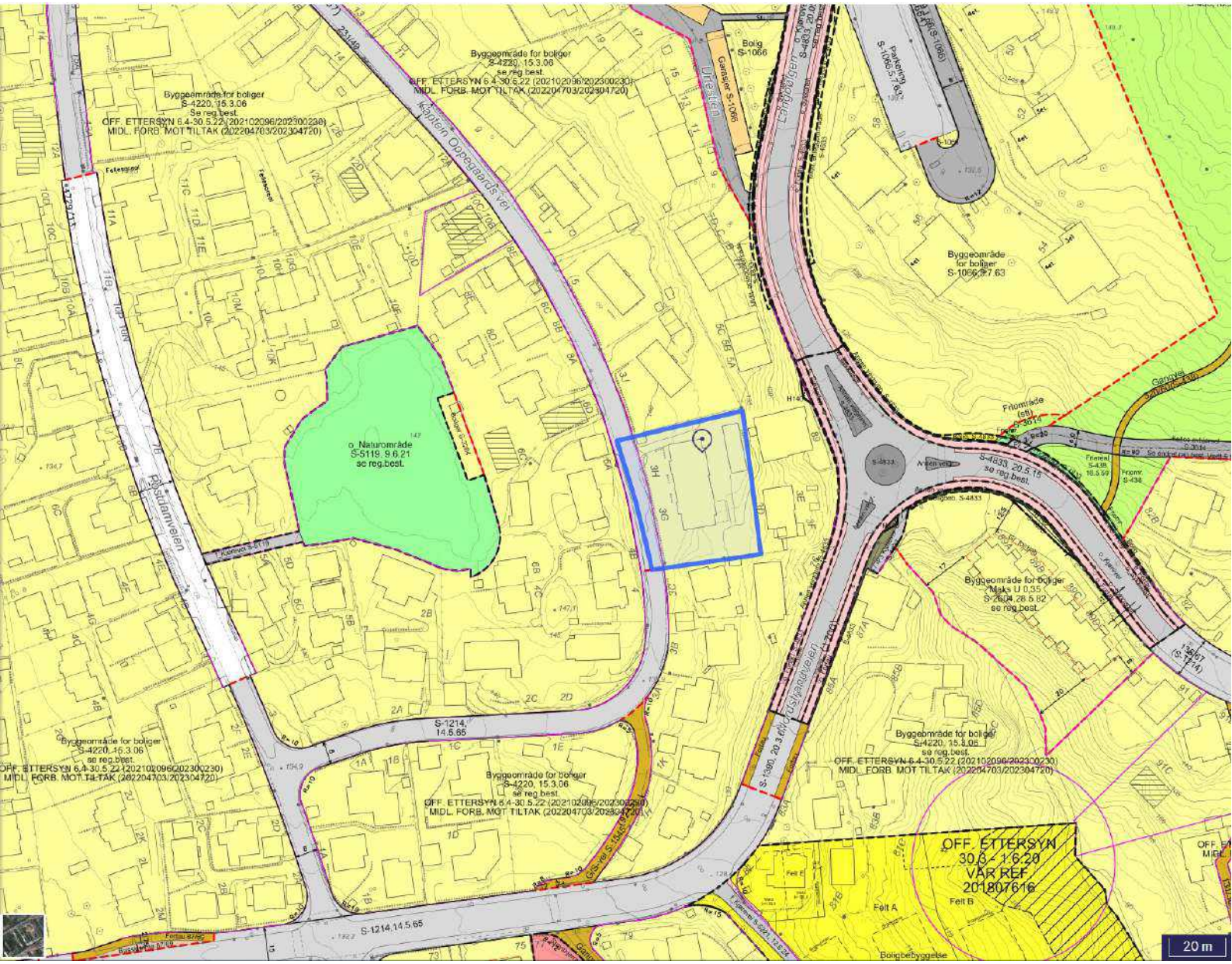
O. V. V. Skj. 52. 1000. 12-57. J. & N.

14326/3 1/12 58

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
181	205	A. Mörk	Arne Mörk
181	204	(Aage Guttormsen)	~~L.T. Guttormsen~~
181	172	Eystein Hansen	Eystein Johs.Hansen
181	530	Finn R Samuelsen	Finn Reinholdt Samuelsen
181	529	Alf Nilsen	Alf Nilsen (og Öivind Gunby)
181	553	Öivind Gunby	(Alf Nilsen og Öivind Gunby)
181	402	Gudrun Skramstad	Fru Gudrun Skramstad
181	504	K. Andersen	Kristian Andersen
181	503	K. Andersen	~~Sigurd Fossen~~ Kristian Andersen
181	502	Livsforsikringsaktieselskapet „SAMVIRKE“	Livsforsikrings A/S "Samvirke" ~~Kristian Andersen~~
181	11	K. Andersen	(Kristian Andersen)
181	500	K. Andersen.	Kristian Andersen
181	196	Rolf Skoglund Johnsen	Rolf Skoglund-Johnsen
181	195	Leif Bentzen	Leif Bentzen
181	194	V. Antonsen	~~Birgit Aabyholm Gjermund og A.Ö.Steinvik~~
181	206	Oline Johansen	Oline Johansen
181	207	Bjarne Rösjö	B. Rösjö

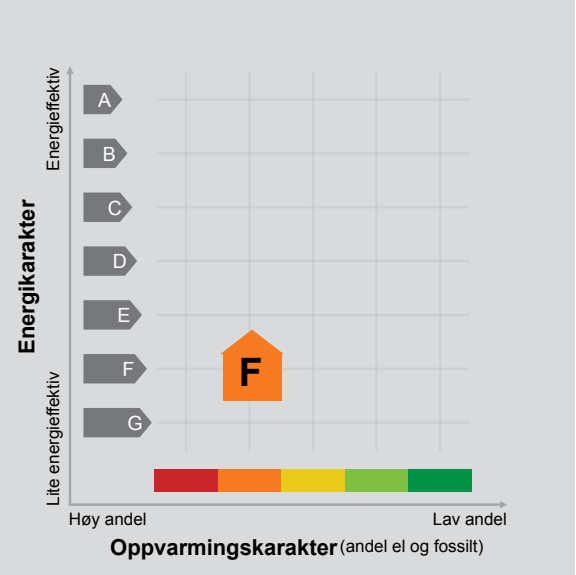
Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
		Jens Risdal	Jens Risdal
181	200	K. Asheim	Knut Asheim
		Jan E. Ögaard	Jan Erik Ögaard
		Solveig Dale	Fru Solveig Dale

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier;	Hjemmelsinnehaver:


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703/202304720)
Kaptein Oppegaards vei
Utleien
Bolig
S-1066
Garasjer S-1066
Parkering
S-1066, 3.7 63
Byggeområde
for boliger
S-1066, 3.7 63
o_Naturområde
S-5119, 9.6.21
se reg.best.
Kjørevei S-5119
Fjøsdalmveien
Frisone (stil)
S-3014
Frisone
S-438
Fronm
S-438
S-4833, 20.5.15
se reg.best.
Byggeområde for boliger
Maks U 0,35
S-4834, 28.5.82
se reg.best.
S-1214,
14.5.65
S-1390, 20.3.67
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
30.6 - 16.20
VÅR REF
201807616
Felt A
Felt B
Boligbebyggelse
20 m

ENERGIATTEST

Adresse	Kaptein Oppegaards vei 3H
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	504
Seksjonsnummer	9
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80426038
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-171836
Dato	23.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 18: Bruk varmtvann fornuftig

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

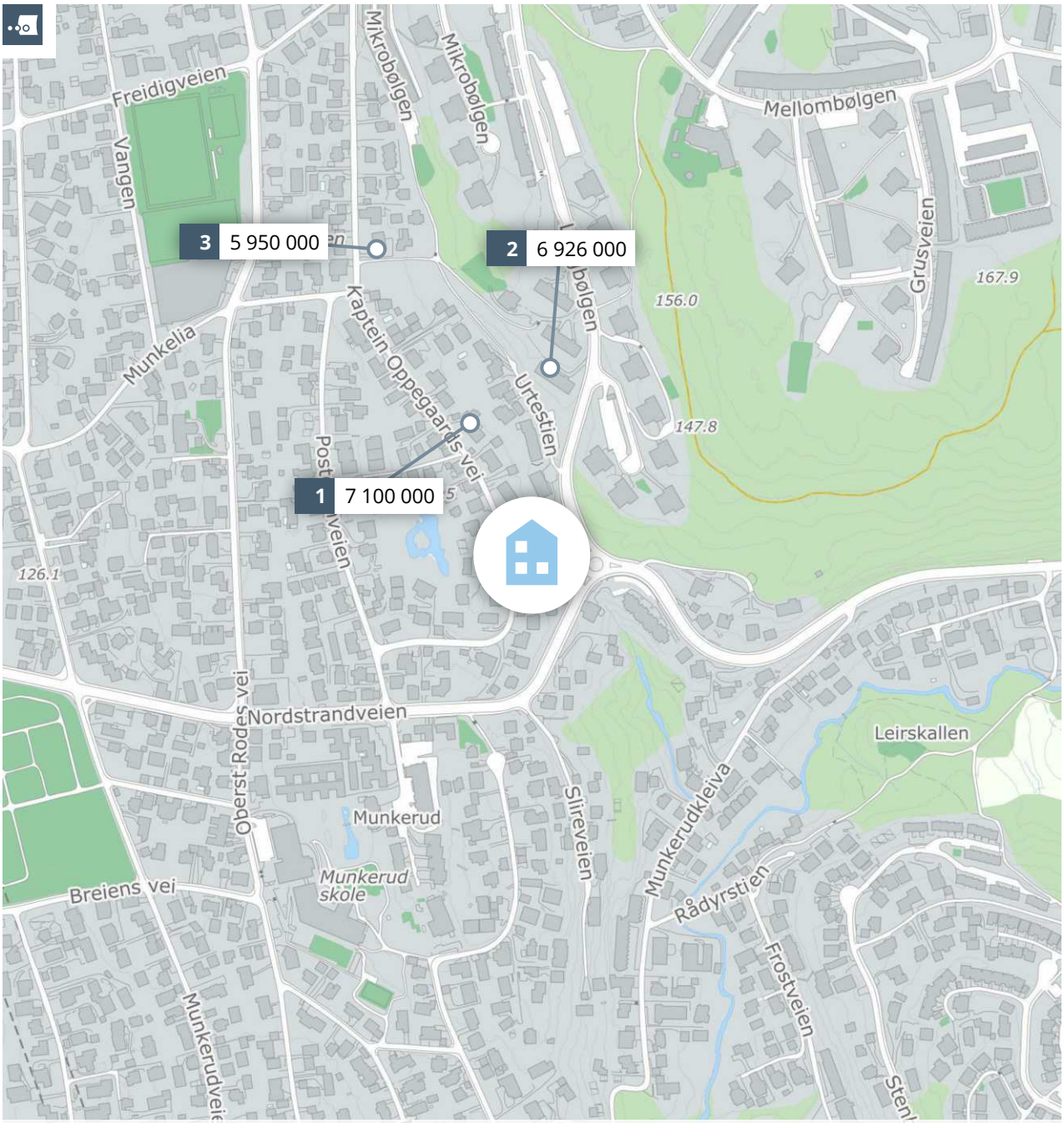
Tiltak 19: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Meglers verdivurdering

KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 3 H

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 03.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kaptein Oppegaards vei 3 H, 1164 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1957

GNR 181 BNR 504 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MUNKELIA SØR

Verdivurdert til

6 150 000

333 648	6 483 648	92 624
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	6 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	7 377
Formue	9 989
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kaptein Oppegaards vei 9 81 m² 1950 1. etg 1 sov	20.02.2025	6 500 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**87 654**
2	Langbølgen 75 83 m² 1965 3. etg 3 sov	31.07.2025	6 550 000	**6 825 000**	101 000	6 926 000	**83 446**
3	Kaptein Oppegaards vei 23 65 m² 1955 2. etg 2 sov	13.01.2025	5 990 000	**5 950 000**	0	5 950 000	**91 538**

Velkommen til Kaptein Oppegaards vei 3H - en rålekker 3-roms selveierleilighet med barnevennlig beliggenhet på Nordstrand. Leiligheten gjennomgikk omfattende oppussing i 2022, og holder en flott og moderne standard. Eiendommen ligger i en rolig villavei med kort gangavstand til bl.a. Munkerud skole, Niffen og Sæter torg.

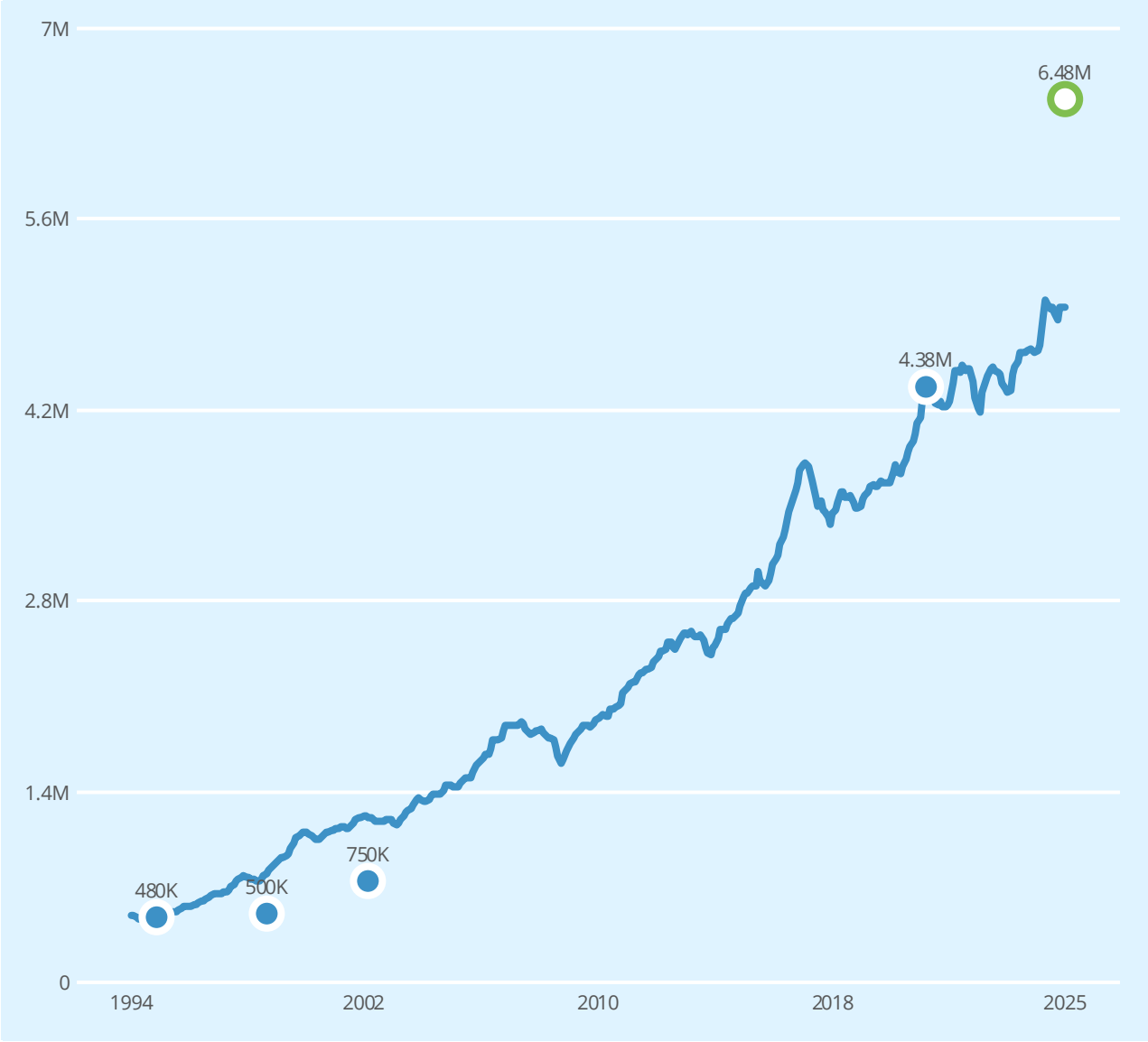
- Lekker 3-roms selveier med flott standard
- 2.etasje med enkel adkomst
- Svært god plassutnyttelse og gjennomtenkte løsninger
- Smarhusløsning for styring av lys og varme
- Avrettet gulv samt gulvvarme i alle rom
- Nye vinduer og balkongdør fra 2021
- Vestvendt balkong med gode solforhold
- 2 romslige soverom
- Peisovn
- Garasjeplass med elbil-lader
- 2 boder
- Flott og skjermet felles hage

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2021	09.02.2021	16.03.2021	3 800 000	4 300 000	75 312	4 375 312	2
18.07.2002		18.07.2002	-	750 000	-	750 000	
16.02.1999		16.02.1999	-	500 000	-	500 000	
27.06.1995		27.06.1995	-	480 000	-	480 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Leiligheten er totaloppusset i eiertiden

Leiligheter til salgs i 1164 OSLO nå

1
leiligheter til salgs

3.3M
3.2M
3 100 000 Prisantydning i snitt
3.0M
2.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
151
dager

Leiligheter solgt i 1164 OSLO siste 9 mnd

15
leiligheter solgt

4.8M
4.7M
4 625 000 Salgspris i snitt
4 550 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.4M
4.3M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 624 Kaptein Oppegaards vei 3 H Totalpris 6 483 648

83 792 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

77 408 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Kaptein Oppegaards vei 3H

Nabolaget Munkelia - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	16 min 1.3 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 k... 261 elever, 11 klasser	18 min 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	16 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	9 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

P. A. Holms vei Linje 74, 79	4 min 0.3 km
Munkelia Linje 1, 4	12 min 1 km
Sæter Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Nordstrand stasjon Linje L2	23 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7.8 km

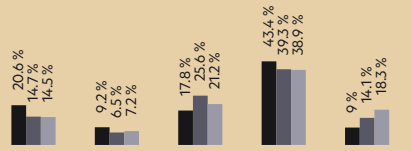
BARNEHAGER

Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	3 min 0.3 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 84 barn	7 min 0.6 km
Obersten barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	5 min
Meny Nordstrand	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Munkelia	1 345	521
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

SPORT

Nordstrandhallen	6 min
Nordstrand kunstgressbane	7 min
EVO Nordstrand	12 min
SATS Lambertseter	18 min

«Stille og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

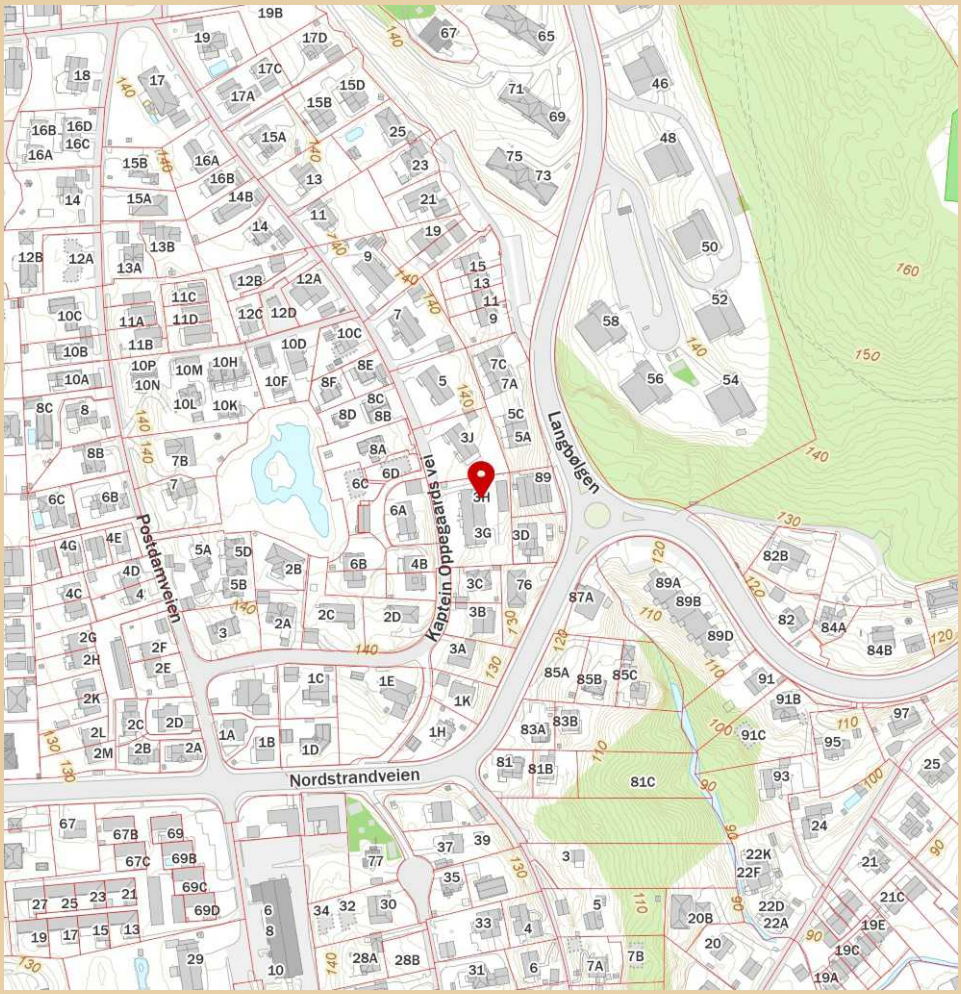
Gateparkering
Lett 92/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kaptein Oppegaards vei 3H, 1164 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 504, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251281

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Magnus Dahl

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 996 47 930

E-post: magnus.dahl@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.
