PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

# CAPPELENS VEI 19E

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutt

Kommunale avgifter

Formuesverdi

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

# Tilstandsrapport

Kjedehus
Cappelens vei 19E , 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 156, bnr. 382

**Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 148 m²**



**Befaringsdato:** 22.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4273 **Referansenummer:** EY2012

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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



**Rapportansvarlig**



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig over 3 etasjer oppført i 1990. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2025: Oppgradert elektriske anlegget til felles garasjerekke og installert elbil lader (utført av Flexibel AS, det foreligger samsvarserklæring)
2024: Nytt Sigdal kjøkken
2024: Ny utekran og tilhørende stoppekran (utført av Rørleggermester Glenn Bakkeli AS)
2024: Byttet dusjbatteri/dusjgarnityr, servant og servantskap på bad/wc i 1.etg (utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS)
2024: Utskiftning av taktekking (takpapp, lekter, sløyfer, takstein og vindskier - utført av BRL AS)
2023: Utskifting av alle vinduer, samt terrassedør (utført av BRL AS)
2023: Lagt teppebelegg i kjellerstue
2022: Lagt nye gulv i gang og soverom i 2.etg, samt gang i u.etg
2022: Installert varmepumpe (utført av Kuli AS)
2020: Installert peis (utført av Romerrike Pipeservice)
2012: Malt utvendig trekledning
2012: Rehabilitert begge bad/wc og oppgradert vaskerom i regi av tidligere eier (utført av Bademiljø Experten AS)
2012: Oppgradert til rør-i-rør system ifm. våtromsrehabilitering (utført av Bademiljø Experten AS)
2012: Bygget terrasseplatting rundt huset (utført av IVP Bygg)
2012: Entré ble oppgradert med varmekabler og fliser (utført av Bademiljø Experten AS)
2010: Nytt sikringsskap (utført av Fagerborg installasjon)
2009: Radonmåling utført av tidligere eier (resultat var da under tiltaksnivå, det foreligger dokumentasjon)
2007: Montert sentralstøvsuger
Annet, ukjent årstall: Byttet loftsluke og lagt gulv på loft.

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

## Kjedehus - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med trefiberplater. Taket er tekket med sort ru Skarpnes betongtakstein fra 2024. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeår og 2024. Det er montert snøfangere ved inngangssiden. Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023 (Natre vinduer). Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt datert 1989. Det er montert Yale doorman elektronisk lås. Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2023. Utgang fra stue/spisestue til sydvendt delvis overbygget terrasseplatting på ca 50 m². Terrassegulv i impregnert treverk. Levegg i malt treverk. Elektriske solmarkiser, utelampe og strømuttak.Utekran tilkoblet kaldt- og varmtvann. Delvis overbygget nordvendt terrasseplatting/inngangsparti på ca. 12 m².  Terrassegulv i impregnert treverk. Utelampe og strømuttak. Elektriske solmarkiser over stuevinduer ved terrasseplatting. Manuell betjente solmarkiser over soveromsvinduer syd- og nord side. Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 2. etg: Laminatgulv i gang og alle soverom. Gulv 1. etg: Flislagt gulv i entré. 1-stavs parkettgulv i kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller: Laminatgulv i gang. Teppebelegg i bod og kjellerstue. Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte takessplater og malte plater. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør (type Nordpeis) i stue/spisestue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Malt tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt tre. Hvite 1-speils profilerte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med grå laminerte fronter og speildør i hovedsoverom. Frittstående garderobeskap i to soverom.

VÅTROM Gå til side

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2012. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Delvis skråtak.Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende dobbelt servant i kompositt, 2 stk integrerte servantarmatur med overløp til gulv, bredt innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Plassbygd og flissatt badekar med tappekran og hånddusj.

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2012. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Vegghengt servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Kjeller: Vaskerom ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2012. Sluket ble ikke byttet. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling er kledd med malte plater. Høyskap og benkeskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Stikkontakt på vegg over benkeplate. Frittstående 300 liter  varmtvannsbereder. Hovedstoppekran plassert bak luke i vegg. Waterguard (lekkasjevarsler). Opplegg for vaskemaskin under benk.

KJØKKEN Gå til side

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2024 med hvite profilerte fronter og mørke laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert Siemens oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og induksjonstopp, samt integrert Samsung mikrobølgeovn og stekeovn. Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Aquaalarm (lekkasjevarsler) med magnetventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

300 liter Oso varmtvannsbereder datert 19.04.2012 plassert i vaskerom med sluk. Vannrør kobber, forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør system. Vannfordelerskap med stoppekraner er lokalisert i vaskerom. Tilgang til hovedstoppekran og magnetventil via inspeksjonsluke i vaskerom. Sentral til waterguard

# Beskrivelse av eiendommen

(lekkasjevarsler) er montert på vegg i vaskerom. Utekran tilkoblet kaldt- og varmtvann. Synlige avløpsrør er i plast av varierende årgang. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer og veggvnetiler i kjeller. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme, samt varmepumpe i stue i 1.etg. Installert varmepumpe i 2022 (utført av Kuli AS). Varmekabler i entré, kjellerstue, vaskerom og på begge bad/wc. Varmefolie i stue/spisestue. Downlightsbelysning i gang og bad/wc i 2.etg, samt kjøkken (over vindu), bad/wc og stue/spisestue i 1.etg. Flexit sentralstøvsuger - motor/oppsamler er plassert i kjellerbod. Altibox (Viken fiber) TV- ig internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i entré: 63A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern og ca. 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår. Synlig grunnmursplast og klemlist ved lysgraver. Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjoner. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er bygget terrasseplatting rundt huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Kjedehus**

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

Det foreligger byggetetgning datert 31.08.1988, sist revidert 15.05.1990. Ferdigattest datert 02.11.1993. Kjeller: Vaskerom er opprinnelig byggemeldt bod. Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt disponibelt. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold. Merknad: Vinduer i kjellerstue er montert ca. 1,65 m og 1,95 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

**Garasje**

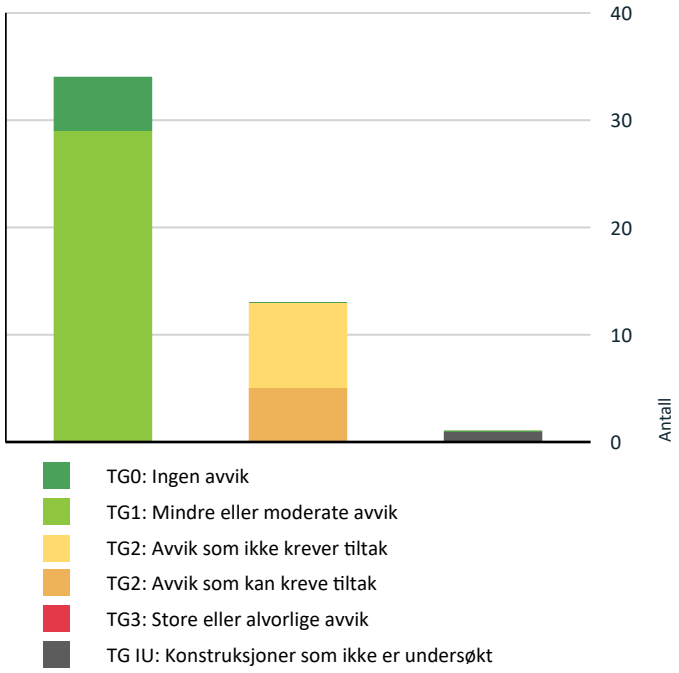
• Det foreligger ikke tegninger

**Utebod**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

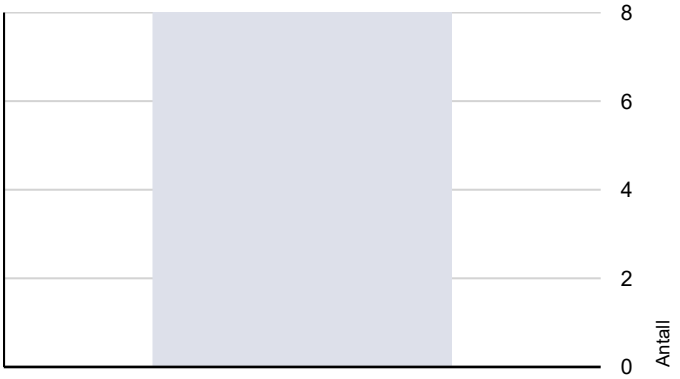
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Anvendelse**
Boligformål

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med sort ru Skarpnes betongtakstein. Utskiftning av taktekking i 2024 (takpapp, lekter, sløyfer, takstein og vindskier). Utført av BRL AS, det foreligger dokumentasjon. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og vinduer i 2.etg. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Taktekking



Taktekking



Taktekking



Taktekking

# Tilstandsrapport

## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål fra byggeår og 2024. Beslag over vindskier, forkantbeslag og beslag på tak ble byttet i 2024 ifm. taktekking i 2024. Takrenner og nedløpsrør er fra byggeår. Det er montert snøfangere ved inngangssiden.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel fra byggeår. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens byggeregler og krav. Trekledningen ble sist malt i 2012.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist andre avvik:

Trekledningen er fra byggeåret. Normal levetid for trekledning er 40–60 år. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og tetthet. Stedvis misfarging på treverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det må på sikt påregnes etterisolering, skifte av trepanel og etablering av ny damp- og vindsperre dersom man ønsker å møte dagens krav i årene som kommer. På kort sikt anbefales det jevnlig vedlikehold av trepanel for å forlenge levetiden.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


Ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur


Stedvis misfarging på treverk (ved takoverbygg/terrasse)

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon med tresperrer og undertak med trefiberplater. Tilgang til kaldtloft via innvendig loftsluke. Loftet er isolert med isolasjonsmatter i bjelkelaget (mellom undergurter). Ukjent mengde isolasjon. Lufting med luftespalte ved takraft og i mønet. Det er byttet loftsluke og lagt gulv på deler av loftet i senere tid.

**Vurdering av avvik:**
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist andre avvik:

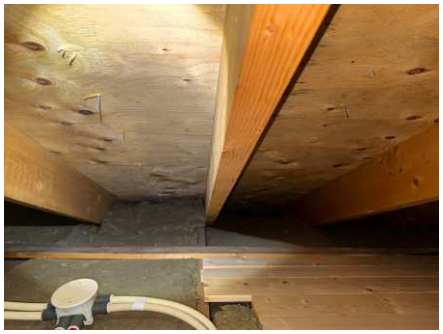
Isolasjonen ligger stedvis langt ut i takfoten, noe som hindrer luftsirkulasjon. Konstruksjonen viser ikke tegn til å være negativt påvirket. Det er synlige eldre fuktskjolder på treverk ved pipeutveksling. Stedvis er det spiker som går gjennom undertaksplatene.

**Konsekvens/tiltak**
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Isolasjonen bør flyttes bort fra takfoten for å sikre tilstrekkelig lufting, og luftespalter bør holdes åpne for å bedre luftgjennomstrømningen. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for tegn til kondensskader, fukt o.l. grunnet konstruksjonens alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Isolasjon ligger stedvis langt ut i takraft



Kaldtloft



Kaldtloft



Synlig eldre fuktskjolde på treverk ved pipe

## TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023 (Natre vinduer). Utskifting av alle vinduer i 2023. Utført av BRL AS. Malte karmer og belistning.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt datert 1989. Det er montert Yale doorman elektronisk lås. Malt karm og belistning.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis brukslitasje grunnet alder. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres jevnlig ettersyn og vedlikehold for å forlenge dørens levetid og opprettholde funksjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Dører - Terrassedør

Malt terrassedør i tre med 3-lags glass datert 2023. Malt karm og belistning.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utgang fra stue/spisestue til sydvendt delvis overbygget terrasseplatting på ca 50 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert treverk. Levegg i malt treverk. Elektriske solmarkiser, utelampe og strømuttak.Utekran tilkoblet kaldt- og varmtvann.

Delvis overbygget nordvendt terrasseplatting/inngangsparti på ca. 12 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert treverk. Utelampe og strømuttak.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Terrassegulvet har værslitt og oppsprukket trevirke/trepaneler.

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og overflatebehandling av terrassegulvet for å hindre videre forvitring og oppsprekking av treverket.

## TG 1 Andre utvendige forhold

Elektriske solmarkiser over stuevinduer ved terrasseplatting. Manuell betjente solmarkiser over soveromsvinduer syd- og nord side.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

Gulv 2. etg: Laminatgulv i gang og alle soverom. Gulv 1. etg: Flislagt gulv i entré. 1-stavs parkettgulv i kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller: Laminatgulv i gang. Teppebelegg i bod og kjellerstue.

Vegger alle etasjer: Hovedsakelig malte, slette flater (malte plater).

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte takessplater og malte plater.

Vedlikehold i senere tid: Det er lagt teppebelegg i kjellerstue i 2023. Nye gulv er lagt i gang og soverom i 2.etg, samt gang i u.etg. i 2022. Entré ble oppgradert med varmekabler og fliser i 2012. Ellers er det utført normalt overflatevedlikehold etter behov ifølge eier. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Etasjeskillere i trebjelkelag. Ukjent type og mengde isolasjon. Det ble foretatt stikkprøver og påvist stedvis mindre retningsavvik. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene. Radonmåling ble utført i 2009 av tidligere eier. Resultatet var da under tiltaksnivå, og det foreligger dokumentasjon. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Eier

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heldekkende pipebeslag over tak. Sotluke er lokalisert i kjellerstue. Innvendig pusset og malt pipeløp. Peis med glassdør (type Nordpeis) i stue/spisestue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Peis installert i 2020 (utført av Romerrike Pipeservice). Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnede på befaringsdagen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse ved vurdering av piper og ildstedets forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Alle rom i kjelleretasje ligger under/mot terreng. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Rommet har oppforet gulv med teppebelegg og påforet vegg med malte gipsplater. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det målt ca. 11,9 % fukt (vektprosent). Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 60,0 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 23,8 grader.

Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt. Kritisk grense ved fuktmåling i luft er over 75 % RF ved laveste normale brukstemperatur. Relativ luftfuktighet under 60 % anses å være tørt. Relativ luftfuktighet mellom 60-74 % er akseptabelt. Relativ luftfuktighet mellom 75-85 % anses å være fuktig. Relativ luftfuktighet mellom 86,5-100 % anses å være meget fuktig.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i kjellerstue


Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med sving og åpne trappetrinn fra byggeår. Rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Normalt vedlikehold må påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Innvendige dører

Hvite 1-speils profilerte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

## TG 1 Andre innvendige forhold

# Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med grå laminerte fronter og speildør i hovedsoverom. Frittstående garderobeskap i to soverom.

## VÅTROM

### 2.ETASJE > BAD/WC

#### Generell

2.etg: Bad/wc ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2012. Våtromsarbeidet ble utført av Bademiljø Experten AS. Det foreligger foto fra arbeidet og dokumentasjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 2.ETASJE > BAD/WC

#### TG 2 Overflater vegger og himling

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

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på fuger i dusjsone.

**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. Det ble målt ca. 30 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 20 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

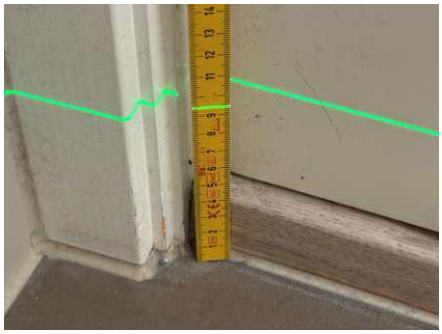
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist andre avvik:

Riss/sprekker i to gulvfliser. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis synlig slitasje og misfarging på fuger i dusjsone.

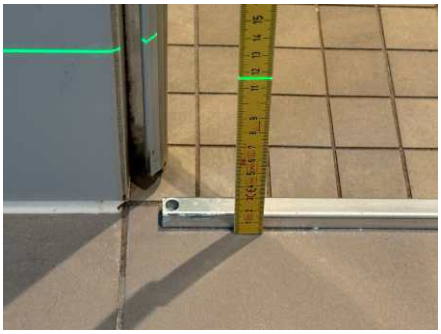
**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

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

# Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 95 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 130 mm topp slukrist i dusjsone

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Avløp fra badekar er ført ned i gulv og videre til sluk



Plastsluk med klemring og synlig membran

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Vegghengt servantinnredning med skuffer, heldekkende dobbelt servant i kompositt, 2 stk integrerte servantarmatur med overløp til gulv, bredt innfliset speil og belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Plassbygd og flissatt badekar med tappekran og håndusj. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2.ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2022. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende soverom på baksiden av dusjsonen. Hullet ble besiktiget og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 43,9 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 21,8 grader. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trefiberplate og trekonstruksjon i bakkant av badet.



Hulltaking i tilstøtende soverom




Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

## 1.ETASJE > BAD/WC

### Generell

1.etg: Bad/wc ble rehabilitert i regi av tidligere eier i 2012. Våtromsarbeidet ble utført av Bademiljø Experten AS. Det foreligger foto fra arbeidet og dokumentasjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

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

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

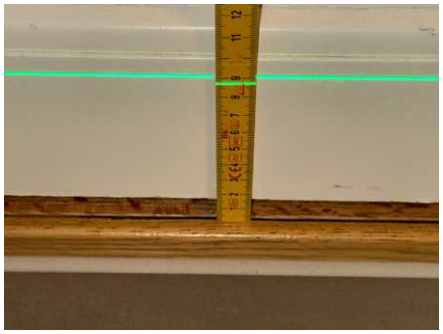
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 48 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 33 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

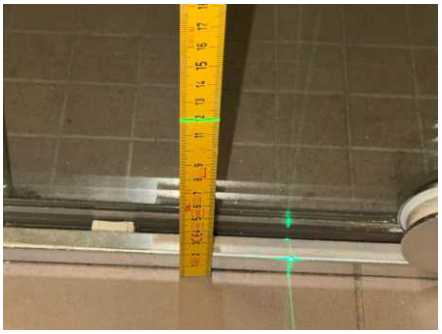
**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

**Konsekvens/tiltak**
• 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.


Fallforhold ca. 87 mm topp oppbrett membran ved terskel


Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv ved dusjsone


Fallforhold ca. 135 mm topp slukrist i dusjsone

## 1.ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i sluk og membran oppbrett ved terskel.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Plastsluk med klemring og synlig membran


Membran oppbrett ved terskel

## 1.ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Vegghengt servantinnredning med laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med glassfronter, skyvedør i glass, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Det ble byttet dusjbatteri/dusjgarnityr, servant og servantskap i 2024 (utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS).

## 1.ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Ventilasjon

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

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1.ETASJE > BAD/WC

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2022. Hulltaking er foretatt i vegg i tilstøtende trappeløp på baksiden av dusjsonen. Hullet ble besiktiget og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 48,4 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 23,0 grader. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i tre, vannrør og trefiberplate i bakkant av badet.



Hulltaking i tilstøtende trappeløp


Hulltaking i tilstøtende trappeløp


Hulltaking i tilstøtende trappeløp

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Kjeller: Vaskerom ble oppgradert i regi av tidligere eier i 2012. Sluket ble ikke byttet. Våtromsarbeidet ble utført av Bademiljø Experten AS. Det foreligger foto fra arbeidet og dokumentasjon.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## KJELLER > VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling er kledd med malte plater.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

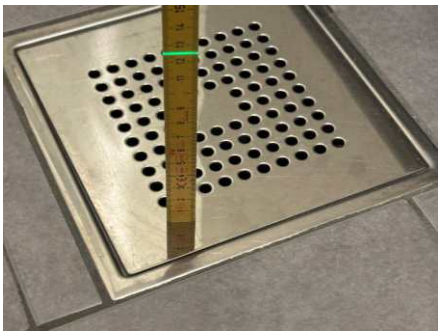
## TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 50 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist. Det ble målt ca. 24 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold ca. 75 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 125 mm topp slukrist



Fallforhold ca. 101 mm overkant gulv ved terskel

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran i sluk og membran oppbrett ved terskel.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Originalt plastsluk og synlig membran



Synlig membran oppbrett ved terskel

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Høyskap og benkeskap med hvite glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt skyllekum i stål og ettgreps blandebatteri. Stikkontakt på vegg over benkeplate. Frittstående 300 liter varmtvannsbereder. Hovedstoppekran plassert bak luke i vegg. Waterguard (lekkasjevarsler). Opplegg for vaskemaskin under benk. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Vannfordelerskap for rør-i-rør system med stoppekraner.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking ved forrige salg i 2022. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg i tilstøtende gang (under trapp). Hullet ble besiktiget og det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Ved søk med måleprobe ble det målt ca. 46,1 % relativ fuktighet i konstruksjonen ved temperatur på 23,6 grader. Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i tre trefiberplate i bakkant av badet.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende gang




Hulltaking i tilstøtende gang



Hulltaking i tilstøtende gang

## KJØKKEN

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning fra 2024 med hvite profilerte fronter og mørke laminerte benkeplater. Takhøy/oppforet innredning. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Stikkontakter og benkebelysning under overskap. Nedfelt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Integrert Siemens oppvaskmaskin, kjøle-/fryseskap og induksjonstopp, samt integrert Samsung mikrobølgeovn og stekeovn. Røroshetta kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er montert komfyrvakt og Aquaalarm (lekkasjevarsler) med magnetventil. Vann- og avløpsrør i plast.

Ingen synlig/merkbar slitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### 1.ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2024

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør kobber, forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør system. Vannfordelerskap med stoppekraner er lokalisert i vaskerom. Tilgang til hovedstoppekran og magnetventil via inspeksjonsluke i vaskerom. Sentral til waterguard (lekkasjevarsler) er montert på vegg i vaskerom. Røranlegget ble oppgradert ifm. våtromsrehabilitering i 2012 (utført av Bademiljø Experten AS). Utekran tilkoblet kaldt- og varmtvann. Ny utekran og tilhørende stoppekran i 2024 (Rørleggermester Glenn Bakkeli AS). Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



Røranlegg og aquaalarm i kjøkken



Vannfordelerskap i vaskerom



Hovedstoppekran og magnetventil i vaskerom

## TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plast av varierende årgang. Deler av røranlegget ble fornyet ifm. våtromsrehabilitering i 2012, samt nytt kjøkken i 2024. Hovedstrekket er trolig fra byggeår. Stakeluke er lokalisert bak luke i vaskerom. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

**Vurdering av avvik:**

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

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

**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 Ventilasjon

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

## TG 1 Varmtvannstank

300 liter Oso varmtvannsbereder datert 19.04.2012 plassert i vaskerom med sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre installasjoner

# Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme, samt varmepumpe i stue i 1.etg. Installert varmepumpe i 2022 (utført av Kuli AS). Varmekabler i entré, kjellerstue, vaskerom og på begge bad/wc. Varmefolie i stue/spisestue. Downlightsbelysning i gang og bad/wc i 2.etg, samt kjøkken (over vindu), bad/wc og stue/spisestue i 1.etg. Flexit sentralstøvsuger - motor/oppsamler er plassert i kjellerbod. Altibox (Viken fiber) TV- ig internett tilknytning. Boligalarm tilknyttet Sikkerhetsgruppen Nordstrand.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv/www/alarm). 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 systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er plassert i entré: 63A hovedsikring, digital strømavleser, overspenningsvern og ca. 15 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1990**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **2008: Montering av utebelysning 2008 (utført av Elektrikeren Majorstua)**
   **2010: Nytt sikringsskap (utført av Fagerborg installasjon)**
   **2012: Entré ble oppgradert med varmekabler og fliser (utført av Bademiljø Experten AS)**
   **2012: Elektrisk anlegg i våtrom (utført av Elektromiljø AS)**
   **2020: Diverse belysning/stikkkontakter og gulvvarme i stue/spisestue**
   **Det foreligger samsvarserklæring fra Fagerborg installasjon iflg. tidligere eier**

   **2024: Elektrisk arbeid ifm. nytt kjøkken (utført av NHO Elektro, det foreligger samsvarserklæring)**
   **2025: Oppgradert elektriske anlegget til felles garasjerekke og installert elbil lader (utført av Flexibel 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**

# Tilstandsrapport

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

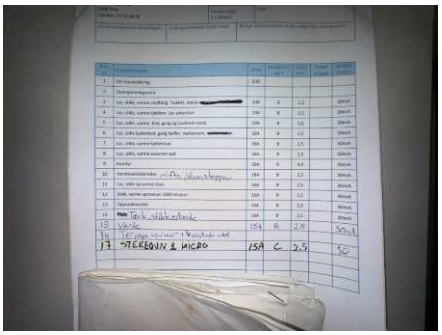
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

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

**Generell kommentar**

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kursoversikt



Sikringsskap

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til faste masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser, og har derfor begrenset kunnskap om byggets byggegrunn og stabilitet.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Utvendig fuktsikring og drenering er fra byggeår. Synlig grunnmursplast og klemlist ved lysgraver. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

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

**Vurdering av avvik:**

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

Stedvis manglende klemlist på grunnmursplast. Utvendig fuktsikring er enkelte steder ikke tilstrekkelig festet til grunnmuren, noe som medfører at det på noen områder er åpninger mellom plasten og grunnmuren. Dette kan føre til at regn- og smeltevann ledes mellom grunnmuren og fuktsikringen.

**Konsekvens/tiltak**

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



Stedvis manglende klemlist på grunnmursplast



Stedvis manglende klemlist på grunnmursplast

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle og grunnmur i betongkonstruksjoner. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for den opprinnelig tiltenkte funksjonen.

### TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er bygget terrasseplatting rundt huset, noe som gjør det vanskelig å vurdere helningen fra grunnmuren. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere helningen fra grunnmuren.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

**Vurdering av avvik:**

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

Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

**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**

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Garasjerom i felles rekkegarasje. Garasjeplassen er ca. 14 m². Gruslagt dekke/gulv. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler i tre, tekket med takstein. Det er montert snøfanger. Motorisert vippeport i tre. Innlagt strøm og lys, samt installert elbil lader.

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

## Utebod



**Anvendelse**

**Byggeår**
1990

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**
Utebod på ca. 4,7 m². Bygningen har betongsåle. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende malt trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekket med takstein (2024). Adkomst via malt panelt boddør i tre.

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

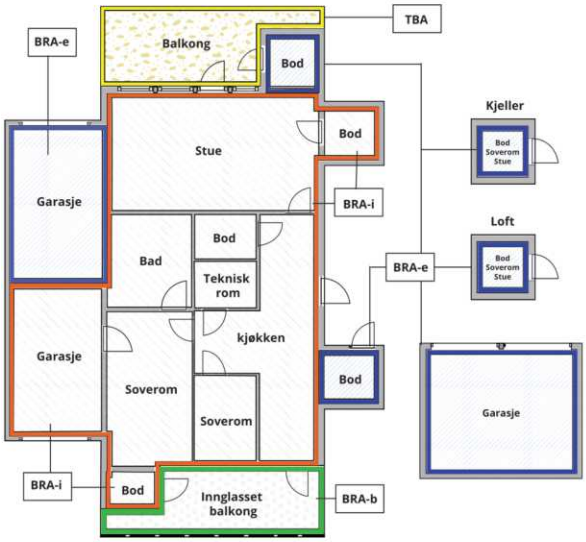
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Kjedehus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 2.Etasje | 42 | | | 42 | | 6 | 48 |
| 1.Etasje | 55 | | | 55 | 62 | | 55 |
| Kjeller | 51 | | | 51 | | | 51 |
| **SUM** | **148** | | | | **62** | **6** | **154** |
| **SUM BRA** | **148** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2.Etasje | Gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | |
| 1.Etasje | Entré, bad/wc, kjøkken, stue/spisestue | | |
| Kjeller | Gang, vaskerom, bod, kjellerstue | | |

**Kommentar**

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

2.Etasje: Gang, bad/wc og 3 soverom. Etasjens måleverdig areal er ca. 42 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 48 m². Lagringkott i trappeløp (ikke måleverdig areal)

1.Etasje: Entré, bad/wc, kjøkken og stue/spisestue med utgang til sydvendt terrasseplatting på ca. 50 m² (TBA). Nordvendt terrasseplatting/inngangsparti på ca. 12 m² (TBA)

Kjeller: Gang, vaskerom, bod og kjellerstue. Takhøyde i kjellerstue er ca. 2,32 m

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetetgning datert 31.08.1988, sist revidert 15.05.1990. Ferdigattest datert 02.11.1993. Kjeller: Vaskerom er opprinnelig byggemeldt bod. Kjellerstue er opprinnelig byggemeldt disponibelt. Dette er bruksendring og krever søknad/godkjenning. Etasjen er ikke godkjent for varig opphold. Merknad: Vinduer i kjellerstue er montert ca. 1,65 m og 1,95 m over gulv. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Garasje

| | 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. 14 m² i felles rekkegarasje.

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

*Kommentar:* Oppgradert elektriske anlegget til felles garasjerekke og installert elbil lader i 2025 (utført av Flexibel AS, det foreligger samsvarserklæring).

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

# Utebod

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1.Etasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | | **5** | | | |
| **SUM BRA** | **5** | | | | |

## Romfordeling

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

**Kommentar**

1.Etasje: Utebod på ca. 4,7 m²

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**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:* Ny takstein i 2024.

**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) |
|---|---|---|
| **Kjedehus** | 137 | 11 |
| **Garasje** | 0 | 14 |
| **Utebod** | 0 | 5 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.9.2025 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |
| | Espen Eimar Langslet | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 156 | 382 | | 0 | 161.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Cappelens vei 19E

**Hjemmelshaver**

Espen Eimar Langslet og Sofie Bakke Stridh

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Private stikkledninger ut til offentlig nett.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Eiet tomt på ca. 161,3 m² opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker og terrasseplatting.

**Tinglyste/andre forhold**

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje, og 1 biloppstillingsplass på gruslagt gårdsplass. Det er installert elbil lader i garasjen. Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og villabebyggelse.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Fremtind Forsikring | 28279761 | | | |

**Kommentar**
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egne observasjoner | 22.09.2025 | Besiktigelse | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 22.09.2025 | Eier påviste boligen og ga opplysninger | Fremvist | | Nei |
| Norges Eiendommer | 24.09.2025 | Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | 23.09.2025 | Egenerklæring er fremvist | Innhentet | | Nei |

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.09.2025 | |
| 2 | 25.09.2025 | |
| 3 | 25.09.2025 | |
| 4 | 26.09.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/EY2012

## 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. |
| --- |
| 38251286 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Espen Eimar Langslet | Sofie Bakke Stridh |

| Gateadresse |
| --- |
| Cappelens vei 19E |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 1162 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 28279761

## 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

Beskrivelse: Sprekk i 2 fliser på badet i 2. etg.

Document reference: 38251286

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Begge bad, samt vaskerom ble totalrenovert i 2012 av forrige eier. |
| Arbeid utført av | Bademiljø Experten AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se forrige punkt |

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 | I forbindelse med oppussing av kjøkken. Montert stoppekran for utekran, samt bytte av blandebatteri og dusjarmatur på bad i 1. etg. Forrige eier oppgraderte alt av rør i huset til rør-i-rør-system i 2012, utført av Bademiljø AS. Se Boligmappa for mer info. |
| Arbeid utført av | Rørlegger og Bolig Konsulenten AS |

Filer

Faktura_rørlegger.pdf Faktura_rørlegger bad.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Hele taket ble byttet i 2024 pga liten vannlekasje (takpapp, lekter, vindskier og takstein) via BRL AS. Dokumentasjon ligger i Boligmappa. |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 | 2022: Installert varmepumpe 2025: Oppgradert hele det elektriske anlegget til felles garasjerekke. Montert el-billader. Fra tidligere eier: Elektromiljø AS, Fagerborg installasjon, Elektrikeren Majorstua Fagerborg installasjon: Nytt sikringsskap 2010 Elektrikeren Majorstua: montering av utebelysning 2008 Elektromiljø: Elektrisk anlegg våtrom 2012, diverse belysning/stikkkontakter, varmekabler stue 2 020 |
| Arbeid utført av | Kuli AS og Flexibel AS |

Filer

Faktura 10539.pdf Samsvarserklæring.pdf

Document reference: 38251286

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se forrige

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert av Flexibel AS i juni 2025

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 faglært

Beskrivelse: Utskifting av alle vinduer, samt verandadør i 2023. Se Boligmappa.

Arbeid utført av: BRL AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Radonmåling utført av tidligere eier i 2009, resultat var da under tiltaksnivå. Dokumentasjon tilgjengelig i Boligmappa.

21.1 Radonmåling

År: 2009

Verdi: 40, 30, 20

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251286

## Tilleggskommentar

Byttet gulv i kjellergang, samt gang og soverom i 2.etg (faglært via Montér). Lagt vegg-til-vegg teppe i kjellerstue av faglært. Nytt kjøkken fra Sigdal i 2024. Servant, servantskap på bad i 1. etg 2024 Ny utekran 2024 Nytt tak og vinduer i 2023/24. Info fra tidligere eier: Sentralstøvsuger montert 2007 med egeninnsats. Vindfang ble oppgradert med varmekabler og flis i 2012 av Bademiljø Experten. Ny vedovn montert 2020 av Romerrike Pipeservice, dokumentasjon er tilgjengelig i boligmappa.no Loftsluke byttet med loftstrapp og gulv på loft montert med egeninnsats.

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: 38251286

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Espen Eimar Langslet | 84fc189be3c81869d0b82 b8cd90b3418ba96376f | 19.09.2025 19:03:20 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sofie Bakke Stridh | ac569d13cbbc588707413f 50f276232be0253724 | 19.09.2025 19:02:11 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 38251286

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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 156 Bnr.: 382 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Cappelens vei 19 E |
| Gatenr: | 11028 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 1162 OSLO |
| Bydel: | 14 NORDSTRAND |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:16.09.2025 kl. 12.48 |

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2022/1236901-1/200<br>01.11.2022 21:00 | HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>LANGSLET ESPEN EIMAR<br>IDEELL: 1/2<br>STRIDH SOFIE BAKKE<br>IDEELL: 1/2 |

Andel i realsameie:

| | |
|---|---|
| 912654-1/105 | OPPRETTELSE AV REALSAMEIE<br>DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I:<br>KNR: 0301 GNR: 156 BNR: 373<br>IDEELL: 1/5 |

PENGEHEFTELSER

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

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

2022/1236921-1/200
01.11.2022 21:00 PANTEDOKUMENT

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn:
1990/14300-2/105 01.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 156 BNR: 378
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 156 BNR: 379
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 156 BNR: 380
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 156 BNR: 381
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 156 BNR: 382
Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1990/14299-1/105 01.03.1990 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 156 BNR: 373

1990/42416-3/105 12.07.1990 MÅLEBREV

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Servitutter:
1990/14300-2/105 01.03.1990 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 373
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 378
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 379
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 380
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 381
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 156 BNR: 382
Bestemmelser om
rettigheter/plikter til fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra
bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Kjell Echroll. Cappelens vei 13 A. 1162 Oslo 11.

Oslo kommune
**Oppmålingsvesenet**

***ERKLÆRING***

VEDRØRENDE GNR. 156 BNR.373,BNR.378,BNR.379,BNR.380,
BNR.381 OG BNR.382.

VANN- OG AVLØPSANLEGG.REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

GNR. 156 BNR. 378,BNR.379,BNR.380,BNR.381 OG BNR.382
skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og
avløpsanlegg,samt rett til atkomst for reparasjon og
vedlikehold.

FELLESAREAL

GNR.156 BNR. 378,BNR.379,BNR.380,BNR.381 OG BNR.382
skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet
gnr. 156 bnr.373
som vist med gul farge på kart på baksiden.

BOD

Gnr. 156 bnr. 382 skal ha rett til å la denne eiendoms
bod ligge på gnr. 156 bnr.381
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 156 bnr.373,bnr.378,bnr.379,bnr.380,
bnr.381 og bnr. 382
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 21/2. 90.

For gnr. 156 bnr. 373,
bnr.378,bnr.379,bnr.380,
bnr.381 og bnr. 382.

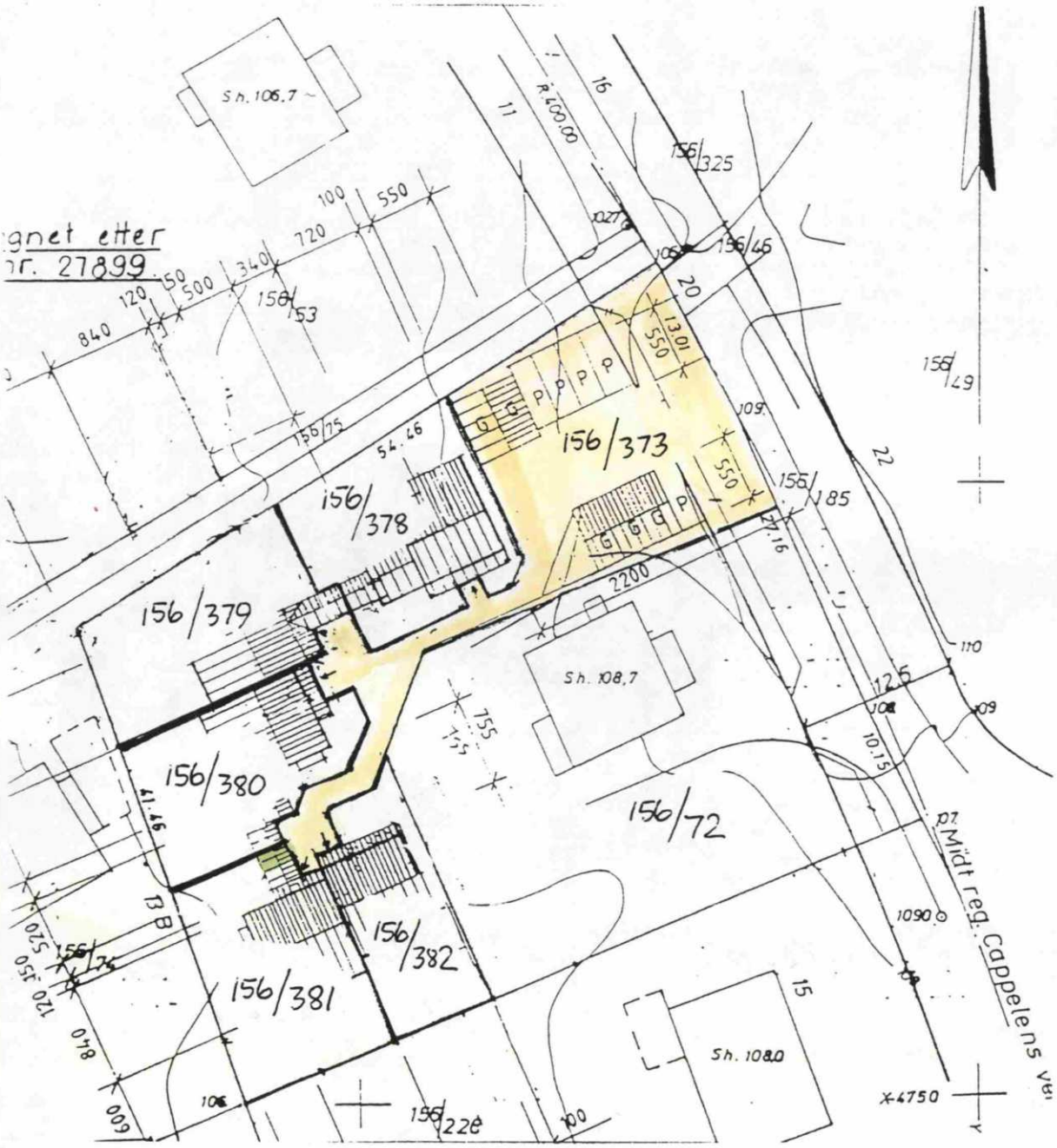
Hjemmelsinnehaver
Kjell Echroll

Avskriftens riktighet bekreftes

DAGBOKFØRT

01.MRS.90 014300

BYSKRIVEREN I OSLO


gnet etter
r. 27899
Sh. 106,7
R 400.00
156/325
156/46
156/53
156/75
156/373
156/378
156/379
156/380
156/381
156/382
156/72
156/67
156/185
156/228
Sh. 108,7
Sh. 108,0
Midt reg. Cappelens vei
X 4750
2200
840
720
550
500
340
120
100
50
20
22
16
11
15
125

Oslo

Utskriftsdato: 19.09.2025

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 19.09.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-156/382** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Cappelens vei 19E<br>1162 OSLO |
| Fakturamottaker: | Langslet Espen Eimar<br>Cappelens vei 19e<br>1162 OSLO |
| Eiernavn: | Langslet Espen Eimar |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 19 111,47 |
| Eiendomsskatt | NOK 5 212,00 |
| Totalt | NOK 24 323,47 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 5 212,00 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 243,00 |
| Renovasjonsgebyr | 6 529,79 |
| Vann- og avløpsgebyr | 12 338,68 |
| **Totale avgifter** | **24 323,47** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
19.09.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 156 Bnr 382 Fnr 0 Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Cappelens vei 19E, 1162 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 2 470 807 |
| Som sekundærbolig: | kr 9 883 226 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

# S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 11.06.2012
**Vedtatt av:** Bystyret
**Vedtaksdokumenter:** 200900490
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN**

*Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.*

**§ 1. Planens begrensning**

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

**§ 2. Reguleringsformål**

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
Boliger, bolig/kontor industri, allmennyttig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:
Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:
Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:
Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,
Naturvernområde

Fellesområder:
Felles avkjørsel, felles gangvei

**§ 3. Byggeområde boliger**

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

| | |
|---|---|
| A-områder | 14 % |
| AB-områder | 14 % |
| B-områder | 15 % |
| C-områder | 24 % |

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:
- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

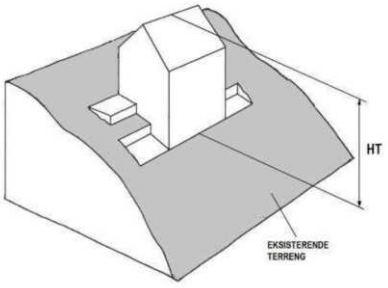



**Fig. 1**

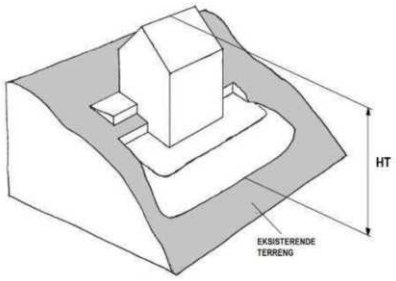



**Fig. 2**

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.

2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
   Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på trærs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.

3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggegropa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.

4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
   Dersom terrenget terrasseres med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
   Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
   Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.
I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.
Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

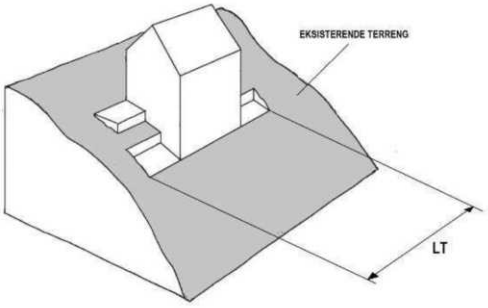



**Fig. 3**

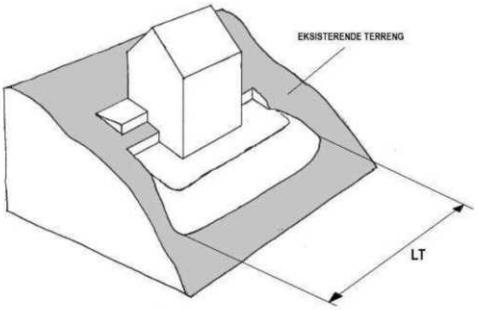



**Fig. 4**

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.
På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:
- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

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

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise trærs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.

2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.

3. Utomhusplan skal vise:
   - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
   - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
   - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.

4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
   - Bebyggelse.
   - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
   - Vegetasjon.

5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng**,** inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer**,** samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.

6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.

7. Overvannshåndtering
   Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drensvann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.

8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.

9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
   Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøkstjenelig virksomhet

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

**§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri**

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

**§ 5. Offentlige trafikkområder**

§ 5.1. Opparbeidelse

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

**§ 6. Friområder**

§ 6.1. Friområde

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

**§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)**

§ 7.1. Generelt

Alle søknadspliktige og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjennelse.

§ 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.

§ 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningsmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.

§ 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 $m^2$ BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.

§ 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.

§ 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.

§ 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.

§ 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med nåværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.

§ 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøkstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.

§ 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

**§ 8. Spesialområde naturvernområde**
Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

**§ 9. Fellesområder**
§ 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

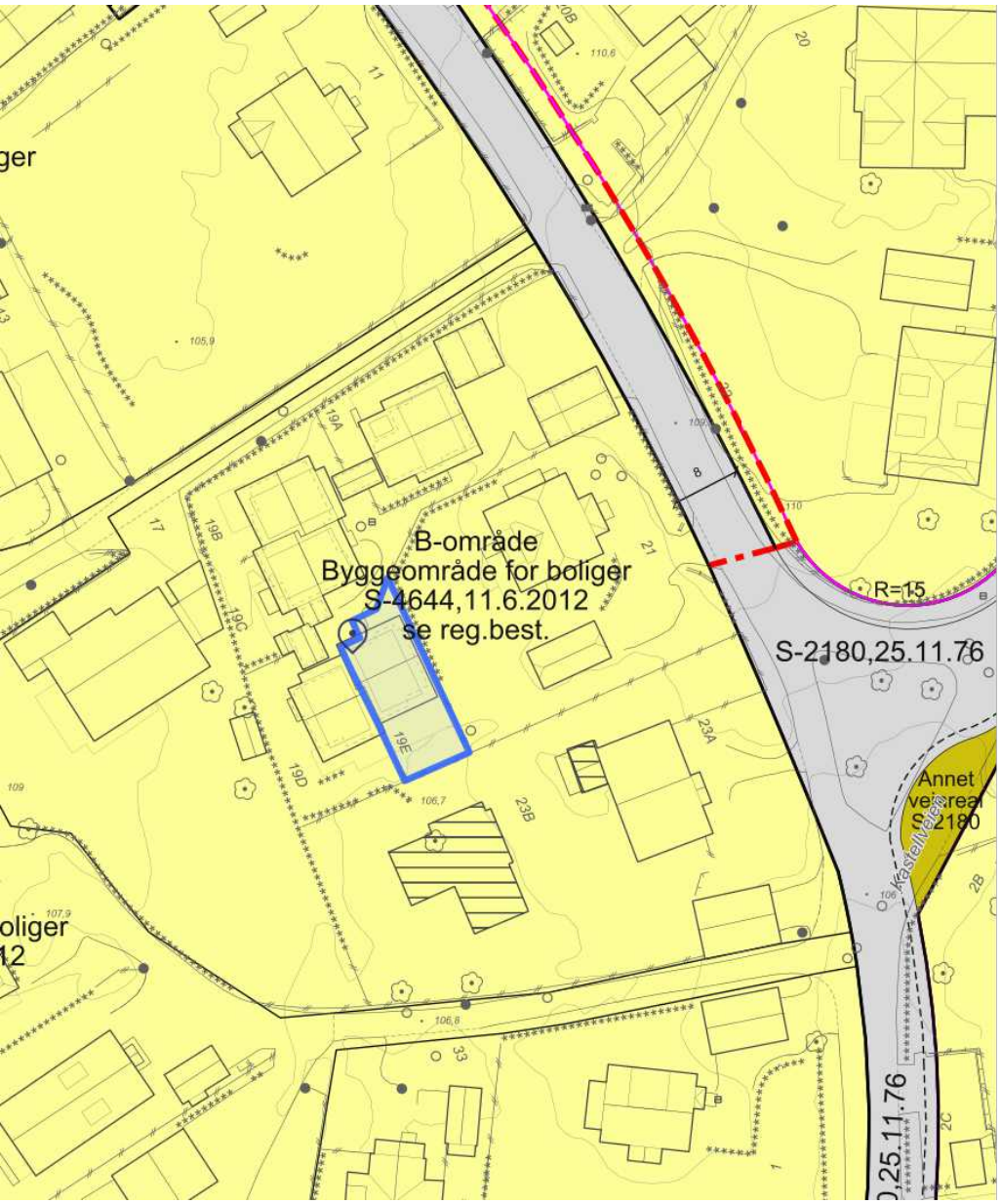
**§ 10. Støy og luftforurensning**

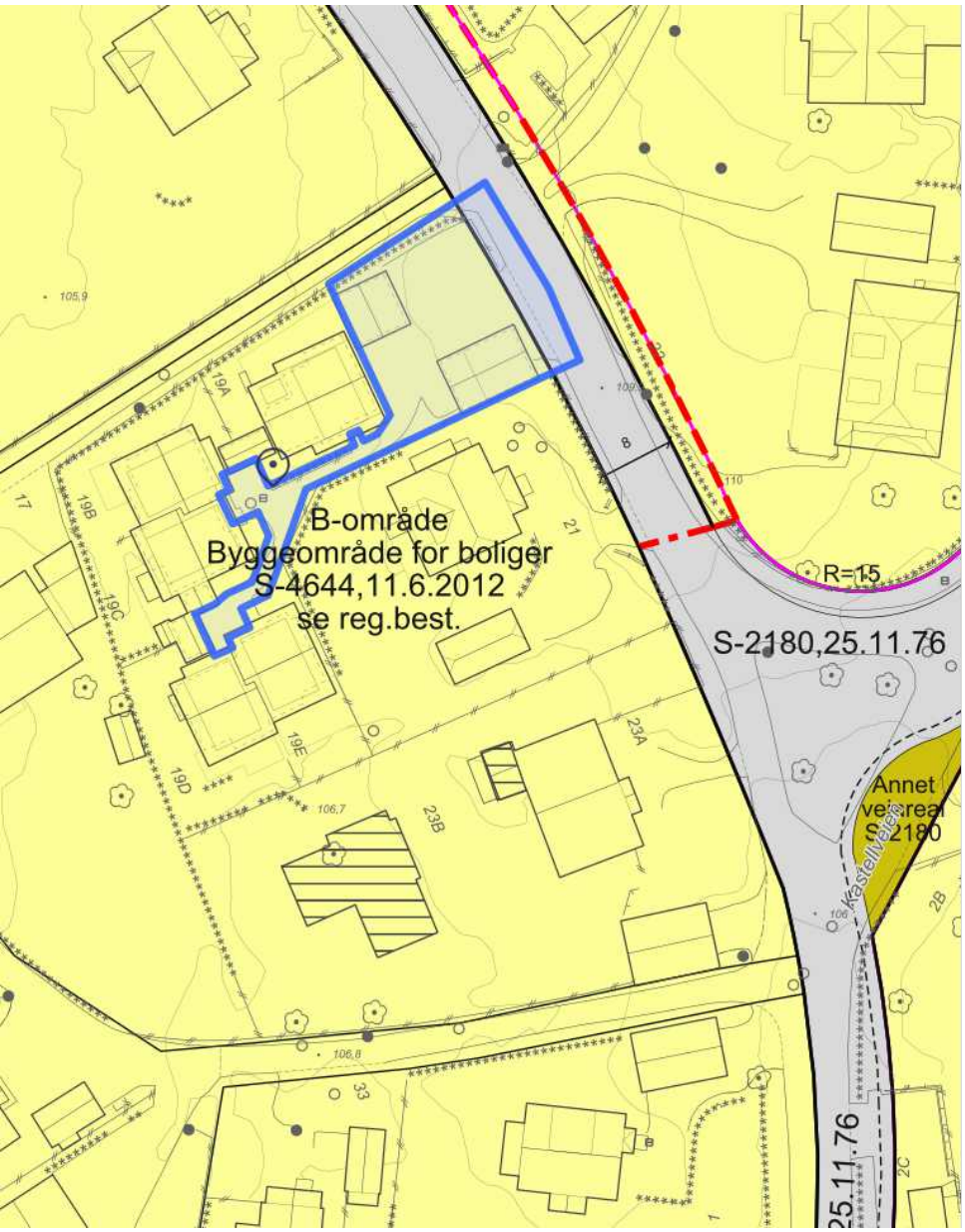
Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak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

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

**§ 11. Jordforurensning**

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.


B-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
R=15
S-2180,25.11.76
Annet
vegareal
S-2180
Kastellveien
19A
19B
19C
19D
19E
17
21
23A
23B
33
2B
2C


B-område
Byggeområde for boliger
S-4644,11.6.2012
se reg.best.
R=15
S-2180,25.11.76
Annet veiareal
S-2180
Kastellveien
19A
19B
19C
19D
19E
17
21
23A
23B
33
2B
2C

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Holmaas Eiendom A/S
Cappelens vei 20

1162 OSLO

Gjøen, Rune
Cappelens vei 20

1162 OSLO

| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
|---|---|---|
| 531.7 | 880104062 | 93/55595 |

| Deres ref. | Vår saksbeh. | Dato |
|---|---|---|
| | Anders Sundt | 2. november 1993 |

Arbeidssted : 156/0382 Cappelensv.19E.
Byggherre : Holmaas Eiendom A/S, Cappelens vei 20, 1162 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - ENEBOLIG

# FERDIGATTEST

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, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

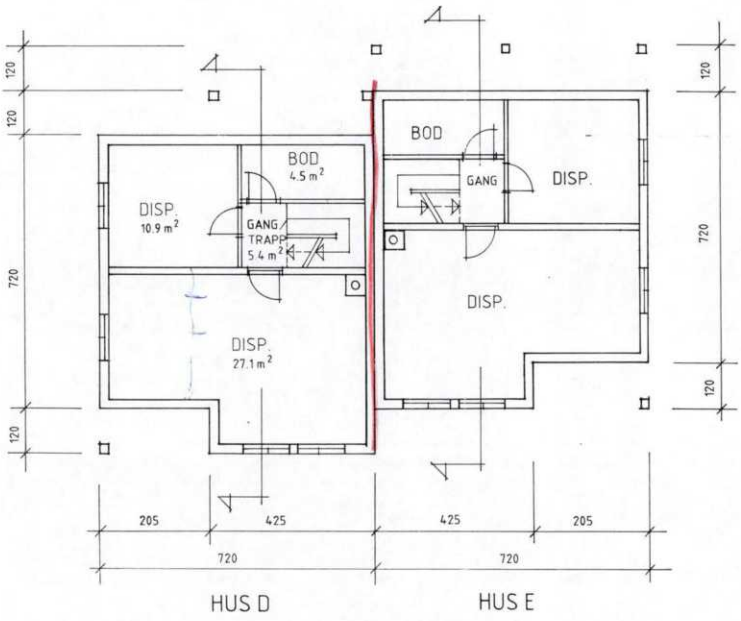
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Kopi til nye eiere. Liv og Lasse Folkmann
cappelens vei 19C 1162 Oslo.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing.II




PLAN KJELLER

6

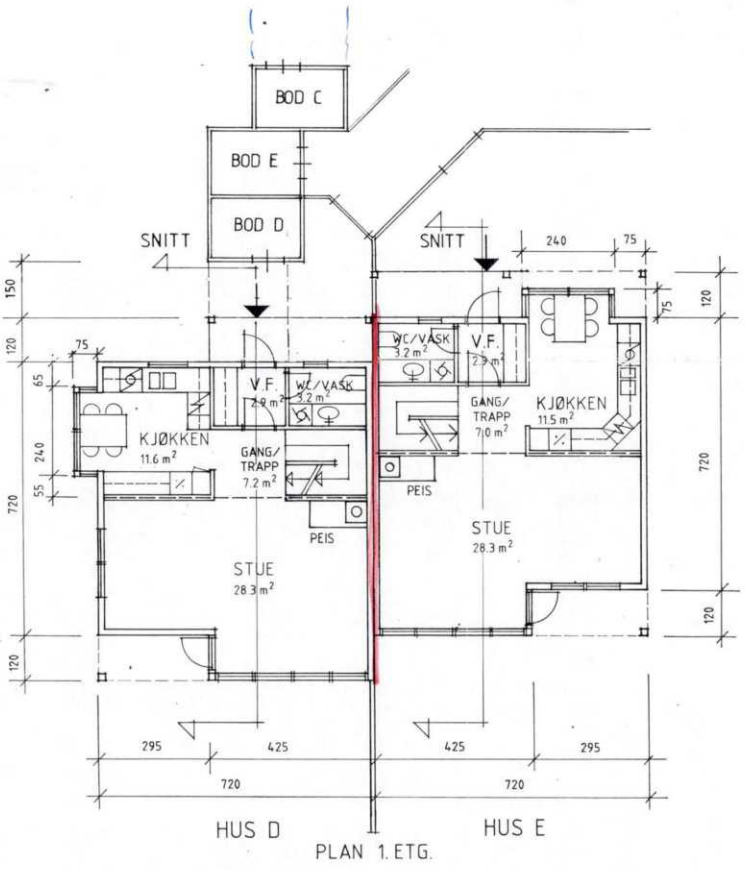
| | | | |
|---|---|---|---|
| B | 21.12.88 | TK | REV.BYGGEMELDING,UTV.BODER SE TEGN. 107 |
| A | 31.8.88 | S.A. | BYGGEMELDING |
| Indeks | Dato | Signatur | Korreksjon |

CAPPELENSVEI 13 , OSLO 11 — GNR.156 BNR.72

PLAN KJELLER HUS D/E — Målestokk 1:100

HEGGELUND og KIXVOLD
Arkitekter MNAL — Hasfjeldas gate 25, 0253 OSLO 2 — Telefon (02) 42 13 75

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tegnet | S.A. | Tegn. nr. | Indeks |
| Dato | 31.8.88 | 193 - 106 | B |
| Ansv. | T.K. | | |




PLAN 1. ETG.

7

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | 21.12.88 | TK | REV.BYGGEMELDING,UTV.BODER JUST. |
| A | 29.8.88 | S.A. | BYGGEMELDING |
| Indeks | Dato | Signatur | Korreksjon |

CAPPELENSVEI 13 , OSLO 11 — GNR.156 BNR.72

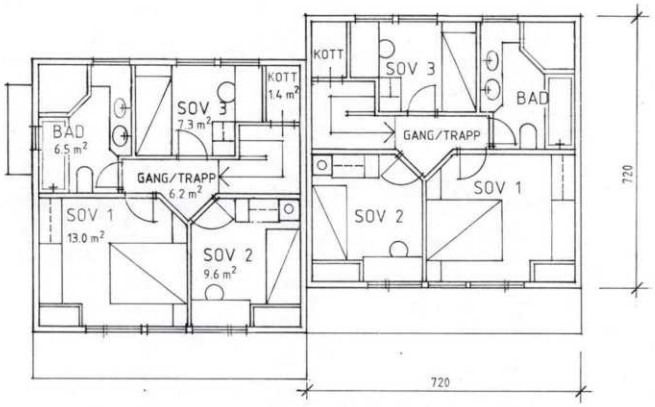
PLAN 1. ETG. HUS D/E — MÅL 1:100

HEGGELUND og KIXVOLD

Arkitekter MNAL — Hustrekks gate 23, 0253 OSLO 2 — Telefon (02) 42 18 75

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tegnet | S.A. | Tegn. nr. | Index |
| Dato | 29.8.88 | 193 - 107 | B |
| Adm. | T.K. | | |

MOTTATT
13. DES. 1988
v/o Bygningsko




PLAN 2. ETG.

HUS D HUS E

16

| | | | |
|---|---|---|---|
| B | 8.12.88 | TK | JUST. BAD |
| A | 31.8.88 | S.A. | BYGGEMELDING |
| Indeks | Dato | Signatur | Korreksjon |

CAPPELENSVEI 13 , OSLO 11 — GNR.156 BNR.72

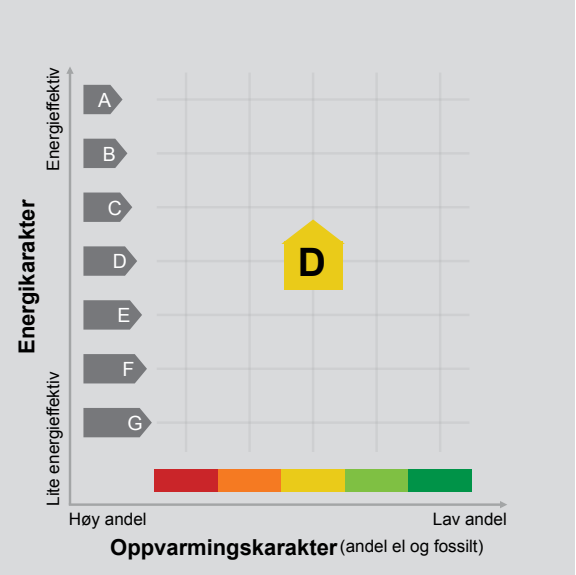
PLAN 2. ETG. HUS D/E — Mål 1:100

HEGGELUND og KØXVOLD
Arkitekter MNAL
Hustefeldts gate 25, 0253 OSLO 2
Telefon (02) 42 13 75

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tegn.: | S.A. | Tegn. nr. | Indeks |
| Dato: | 31.8.88 | 193 – 108 | B |
| Ansv.: | T.K. | | |

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Cappelens vei 19E |
| Postnummer | 1162 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 156 |
| Bruksnummer | 382 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81106223 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-169037 |
| Dato | 16.09.2025 |




**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)

**- Vask med fulle maskiner**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Randsoneisolering av etasjeskillere**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Kjedet enebolig |
| **Byggeår** | 1990 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 148 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### 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.

# 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:**
Cappelens vei 19E, 1162 Oslo
Gnr. 156, Bnr. 382, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
38251286


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Panorama

**Saksbehandler:** Christian Stenerud

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

**E-post:** cs@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

---