



Kaptein Oppegaards vei 40B



— Velkommen til

# Kaptein Oppegaards vei 40B



# — Nordstrand

Svært spennende oppussingsobjekt med stor, solrik tomt! Perfekt beliggende på Nordstrand, med dobbel garasje og basseng

Prisantydning	14 750 000,-
Omkostninger	370 100,-
Totalpris	15 120 100,-
BRA-i	172 kvm
Totalt BRA	206 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1963

Ansvarlig megler	Susanna Hjelset
Telefon	470 25 566
E-post	s.hjelset@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Velkommen til Kaptein Oppegaards vei 40B - Et oppussingsobjekt med sjeldent stor tomt med potensiale og attraktiv beliggenhet på Nordstand. Tomten er på hele 1 050 og har sol fra morgen til kveld. Uteområdet er pent opparbeidet med flere grøntområder, pergola og basseng. Du har også en dobbel garasje. Boligen ligger i et meget barnevennlig område med kort vei til skoler og barnehager.

- Naturskjønne omgivelser med skogsområde like i nærheten
- Moderniseringsbehov, men med stort potensiale
- Kort vei til Lambertseter senter og Sæterkrysset
- Nærhet til Østmarka og Østensjøvannet
- Skjermet og solrik tomt med lite innsyn
- Gangavstand til T-bane og buss
- Nydelig hage med stort basseng
- Dobbel garasje og stor tomt!
- Tilpasset rullestol /rullator
- 4 soverom

Velkommen til visning!

# Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	172 kvm		Enebolig
BRA-e:	34 kvm		Kjeller:
Totalt BRA:	206 kvm		BRA-i: 55 kvm. Bod, bod 2, kjellerstue, hall, entré, vaskerom og toalettrom. Total BRA: 55 kvm.
			1. etasje:
			BRA-i: 117 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, dusjrom, kjøkken, gang og stue. Total BRA: 117 kvm.
			Garasje
			1. etasje:
			BRA-e: 34 kvm. Garasje Total BRA: 34 kvm.



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.  
 Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.  
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet



Tegnet av Boligkonsult AS, en del av Norske Boligrapporter.  
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

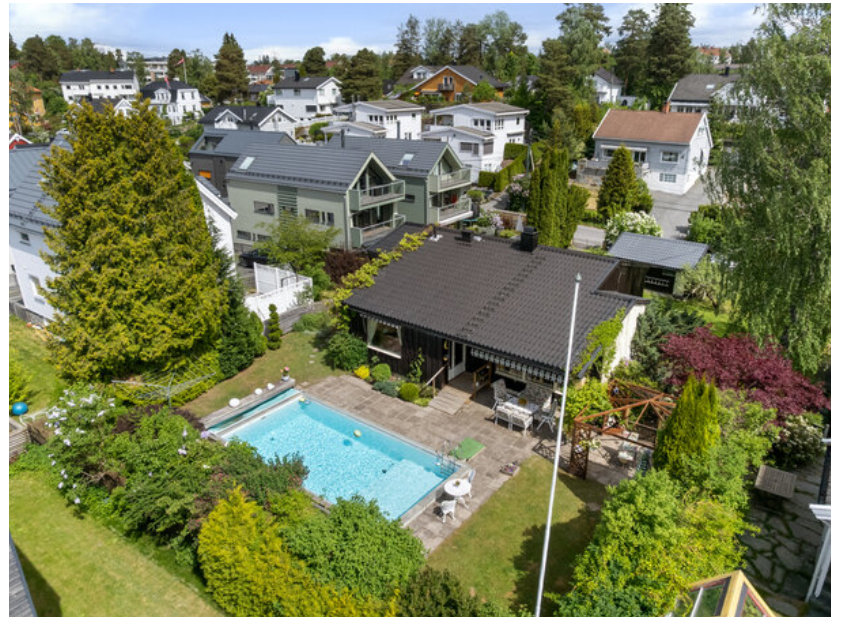
Forklaring av bilde/rommet



































Informasjon

# Kaptein Oppegaards vei 40B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

13-0099/25

### Boligtype og eierform

Enebolig (Eiet)

### Adresse og betegnelse

Kaptein Oppegaards vei 40B, 1164 OSLO  
Gnr 158, bnr 627 i Oslo kommune

### Selger

Tove Reidun Sjønnesen

### Kjøpesum og omkostninger

14 750 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

368 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
370 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

389 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
15 120 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

15 139 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1963

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 172 kvm

BRA-e: 34 kvm

Totalt BRA: 206 kvm

#### **Beskrivelse:**

Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 55 kvm. Bod, bod 2, kjellerstue, hall, entré, vaskerom og toalettrom.

Total BRA: 55 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 117 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, dusjrom, kjøkken, gang og stue.

Total BRA: 117 kvm.

## Garasje

1. etasje:

BRA-e: 34 kvm. Garasje

Total BRA: 34 kvm.

## Innhold

Boligen går over to etasjer og inneholder:

Kjeller: Bod, bod 2, kjellerstue, hall, entré, vaskerom og toalettrom.

1. etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, toalettrom, dusjrom, kjøkken, gang og stue.

## Standard

Kjøkken:

Innredning: med glatte og profilerte fronter og benkebeslag med nedfelt kum og utslagskum. Alder på innredning: fra byggeåret.

Baderom 1. etasje:

Vegger består av fliser og treplater. Det er lagt fliser på gulv. Baderommet er utstyrt med to servanter, bidet og dusj i badekar. Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i vegg. Luftespalte over dør for lufttilførsel.

Dusjrom 1. etasje:

Badet er ifølge eier pusset opp i 2020, med nytt sluk, nye overflater på gulv og tre av veggene. Baderommet er utstyrt med dusj på gulv og servant i helstøpt plate. Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i rommet. Lufteventil i dørbladet.

Vaskerom underetasje:

Vaskerommet er fra byggeåret. Pusset og malte overflater på vegger og

vinylbelegg på gulv. Vaskerommet er utstyrt med benkeskap med glatte fronter, skyllekum i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Naturlig oppdriftsventilasjon. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Toalettrom 1. etasje:

Det er tapet på vegger og laminat på gulv. Toalettrommet er utstyrt med servant og klosett. Oppdriftsventilasjon med ventil. Luftespalte under dør.

Innvendig gulv:

- Vinylbelegg.
- Parkett.
- Laminat.
- Heltre gulvbord.
- Vegg-til-vegg teppe.

Innvendig vegger:

- Tapet.
- Malt strie.
- Panel.

Innvendig himling:

- Sparklet og malte overflater/panel.
- Himlingshøyde er målt til ca. 2,11meter i kjellerstuen.
- Himlingshøyde er målt til ca. 2,54 meter i stue i 1. etasje.

Ildsted:

- Åpen peis og vedkamin, montert i stuen. Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.
- Synlig feieluke i underetasjen.

#### Vannledninger:

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Anlegget er i hovedsak skjult.

#### Avløsprør:

- Plast og støpejern.
- Anlegget er i hovedsak skjult.
- Stakeluke er registrert i wc (1. etasje).

#### Ventilasjon:

- Naturlig ventilasjon.
- Naturlig oppdriftsventilasjon i vaskerom, bad, dusjrom og wc.
- Tilluft i bod, kjellerstue og oppholdsrom.

#### Varmtvannstank:

- Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 200 liter.
- Produksjonsdato: Ikke synlig, men ifølge eier montert for ca. 10 år siden.
- Strømtilførsel: Via stikkontakt.
- Lekkasjesikring: Ja, bereder er i rom med sluk.
- Plassering: I vaskerom.
- Understøttelse: Betonggulv.

#### Elektrisk anlegg:

- Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.
  - Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.
  - Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.
- Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.
- Sikringene ble skiftet rundt 2018, mens ledningsnett er i hovedsak eldre.
  - Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider: 2024: Ny kurs til varmepumpe.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

#### Innvendige overflater:

- Det er påvist skader på overflater.
- Det er registrert enkelte lokale felt med ujevn slitasje og merker/rifter utover normal slitasje.
- Noe mindre nedbøyning i laminat i øvre del av 1. etasje.
- Overflatene er i hovedsak eldre, med enkelte unntak, og slitasje generelt må påregnes.

#### Innvendig trapper:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

#### Innvendige dører:

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

#### Overflater vegger og himling bad 1. etasje:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det mangler to fliser.
- Enkelte løsere fliser.
- Overflater generelt bærer preg av aldring og bruksslitasje.

Sluk, membran og tettesjikt bad 1. etasje:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sanitærutstyr og innredning bad 1. etasje:

Det mangler inspeksjonsmulighet og lufting under badekaret. TG 2 er gitt grunnet alder og ovennevnte avvik.

Ventilasjon bad 1. etasje:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Dusjrom 1. etasje:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Noe ujevnheter på nederste veggfliser.
- Døren er i selve dusjsonen.

Overflater gulv dusjrom:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Noe ujevnheter er registrert på gulvet.
- Det er registrert at vannet kan renne mot døren.

Sluk, membran og tettesjikt dusjrom:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sanitærutstyr og innredning dusjrom:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Ventilasjon dusjrom:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Overflater vegger og himling underetasje vaskerom:

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Overflater gulv underetasje vaskerom:

Vinylbelegget har ikke tilfredstillende oppbrett på veggen.

Sluk, membran og tettesjikt underetasje vaskerom:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det mangler oppbrett på vegger, som nevnt under punkt for vegger.
- Det er registrert rustdannelser i sluket.

Sanitærutstyr og innredning underetasje vaskerom:

TG 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje.

Overflater og innredning kjøkken:

TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.

Avtrekk kjøkken:

TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje på ventilatoren.

Overflater og konstruksjon toalettrom:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater og konstruksjon toalettrom:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. TG 2 er gitt grunnet alder, ovennevnte avvik og bruksslitasje.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

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

Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Elektrisk anlegg:

Alder og manglende samsvarserklæring.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG3 er gitt grunnet avvik som nevnt under punkt for krypekjeller, og skader på utkraget etasjeskiller utvendig. Skadene innebærer avskallinger og synlig armeringsjern. Det er registrert enkelte sprekker i betongdekket. Sprekkene kan være et resultat av bevegelse i konstruksjonen, noe som ofte er normalt i eldre

boliger. Noe glipper mellom gulvlister og parkett er registrert, som kan tyde på noe bevegelse i konstruksjonen. Glippene er registrert i område hvor en utvendig skrående sprekk på grunnmuren er registrert. Forholdet kan tyde på en ujevn setning i område. Noe bevegelse i konstruksjoner må imidlertid påregnes i eldre boliger.

Pipe og ildsted:

2 av sidene på pipen er registrert synlig, mens den tredje og fjerde er skjult. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav, og er derfor gitt TG 3 i samsvar med NS3600.

Overflater gulv bad 1. etasje:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).
- Motfall er registrert på ett felt på gulvet.
- Kostnadsestimat: Over 300 000.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Under hulltakingen ble det registrert symptomer til soppdannelser på platen i vegg. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Generelt:

Hele boligen er tilrettelagt for funksjonshemmede.

### Parkering

Dobbel garasje. Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

### Modernisering og påkostninger

En liste over utbedringer/oppgraderinger/ påkostninger som er gjort med boligen:

- Varmepumpe montert i 2023.
- Asfaltert oppkjørsel, ca. 2023.
- Robotklipper medfølger med vinteropplag. Hentes og settes ut av firma "Grønn montering". Koster ca. 3800 kr i to omganger, i oktober og april/mai. (Valgfritt om man vil kjøpe samme løsning).
- Byttet duk på bassenget i juli 2023.
- Borret dreneringshull i bakkant av garasjen, og la ned dreneringsrenne foran garasjen for å håndtere overvann, ca. 2023/2024.
- Byttet toalett på wc i 1. etasje. Dusjrommet ble pusset opp i 2023.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Hemstad, kr 40.3379,- flisla veggene/gulvet, membran og ny armaturer, på dusjen.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Rørleggertjenesten AS, Ekebergvn 312 Oslo, byttet WC oppe 22.02.22. Kr.6.199,- T.A. Hemstad ventilasjon og fliserep. Dusj kr 3925 06.06.20 Muremester Willy Herman, Oslo reparasjon av Pool, sprengingsulykke fra nabo Oberst Rodesv 60 d, kr57568; 2017.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: April 1970 ble huset påbygget oppå garasjen med nytt stort bad med fliser på gulv og vegger, Ideal Standard rosa badekar, 2 søyleservanter og bidet, + 1 soverom.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1981 ble det lagt Planja takplater på husets tak.+pipebeslag «. satte vi opp Widerø dobbelt garasje, ferdigattest 08.07.81.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drømmehagen 2017,drenerte rundt den gamle garasjen under påbygget fra 1970 /71.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Elektro ca 2014.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja. Når ble kontrollen utført? Byttet ut skrusikringer til vippesikringer i 2014 v/ Ekeberg Elektro.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei. Eventuell kommentar: Vi bygget svømmebasseng bak huset i 1974.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget svømmebasseng i 1974, av Torp snekker og Kjell Andresen muremester /fliselegger. Alfsen og

Gundersen leverte utstyret med rør ,pumpe og filter (fornytt i 2022).

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ferdigattest for nybygg av hus G.nr 158b.nr.637 datert 4.9.1963. Ferdigattest for påbygg 1971/72, datert 18.01.72. forbehold ; i henhold til avgitt tinglyst erklæring fra Sverre Sypriansen i Kpt.Oppegaardsv 42. G.nr 158 Bnr 339 bebygges inntil 1,90 meter fra min grense (og senere eiere).

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja. Beskriv: Har septiktank og overvannskum på eiendommen. Vi ble direkte tilkoblet hovedvannledningen i Kaptein Oppegaardsvei da Renseanlegget for Nordstrand var ferdig. Septiktanken brukes 1 gang i året til tømning av svømmebassenget.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 16.07.2010. Og 29.042011.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei. Eventuell kommentar: Sjekket mai 2021.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært

fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja. Beskriv: Utbedret av Drømmehagen i 2015.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja. Beskriv: Selgående Gressklipper 2019 avtale med vinteropplag og inngangsetting ca pris kr 3800 :- pr. År Ny duk på svømmebasseng juli 2023.

### Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

### Byggemåte

Hovedbygningen:

- Bygningen er oppført med grunnmur i lettbetong.
- Yttervegger i en blanding av lettbetong og bindingsverk.
- Utvendig er boligen både pusset og malt, samt kledd med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.
- Saltak, i trekonstruksjon.
- Takplater i metall.

- Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
- Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2012.
- Ytterdør i tre, fra byggeåret.
- Terrassedør i trekonstruksjon i stuen, ifølge eier fra ca. 2009.

#### Garasje:

- Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon.
- Betongdekke mot grunn.
- Yttervegger er i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takplater i metall.
- To vippeporter.
- En ytterdør i tre i side.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

#### Taktekking:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Nedløp og beslag:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Takkonstruksjon/Loft:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Vindskier har slitasje, og utskiftning bør påregnes.
- Vepsebol er registrert.

- Det er registrert en skade på veggkonstruksjonen i lettbetongblokker på loftet.

Det er registrert isolasjon tett mot undertaket, som kan begrense luftsirkulasjonen i konstruksjonen. På isolasjonen er det registrert merker etter mulig fuktpåkjenninger.

#### Vinduer:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

#### Ytterdører:

Ytterdøren tar i karmen, og bør justeres for å unngå slitasjeskader og sikre normal funksjon. Tilstandsgraden er satt på grunn av ovennevnte avvik, alder og normal slitasje.

#### Fransk balkong - soverom:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik, alder og bruksslitasje.

#### Radon:

Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier.

#### Rom under terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Grunnmur og fundamenter:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert vertikale riss i krypekjelleren.

Følgende punkter har fått TG3 i tilstandsrapporten:

Veggkonstruksjon:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Kledningen er værslitt og har slitasje. Tørkesprekker er registrert. Luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet. Det er beplantning mot veggen, som bør fjernes, da disse kan føre til fuktproblematikk.

Krypkjeller:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er ikke tilfredsstillende fall i rommet.
- Det er registrert edderkoppkukkonger i rommet, som tyder på høy fuktighet.
- Det er registrert vann i rommet, som tyder på utilstrekkelig utvendig drenering og fuksikring.
- Det mangler fuksikring av grunn.
- Ventilert utvendig er for nære terreng, som gir risiko for vanninntregning.

- Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Fuksikring og drenering:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert vann i krypekjelleren. Fuktindikator er anvendt på innsiden av grunnmuren, og målingene viser fuktverdier over normalt nivå. Dette kan tyde på at den utvendige dreneringen er svekket eller mangelfull.

Terrengforhold:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- TG 3 er gitt da det er stedvis registrert fall mot deler av bygningen.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

### Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Vaskemaskin i underetasje.

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:

- Fryser og kjøleskap i bod i underetasjen.
- Annet faste installasjoner i teknisk rom/vaskerom.
- Alt av hvitevarer på kjøkkenet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Luft-til-luft varmepumpe i stuen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at hun i 2024 hadde et strømforbruk på ca. 51 500 kWh.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 25 899,-pr. 2025

Eiendomsskatt: 9 962,-

Feie-og tilsynsgebyr: 243,-

Renovasjonsgebyr: 10 254,89,-

Vann-og avløpsgebyr: 15 401,44,-

Totale avgifter: 35 861,33,-

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bygningsforsikring. Ca. 6630 årlig premie.
- Strøm. Se eget punkt.
- Eiendomsskatt. Se eget punkt.
- Kommunale avgifter. Se eget punkt.
- Selger har i dag alarm fra Sikkerhetsgruppen AS. Hun betaler ca. kr. 3000 i halvåret.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Eiendomsskatt

Kr 9 962,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 4 439 448,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 12 770 640,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

If forsikring

Polisenr: 2384409

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 050 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med pene grøntområder, busker og trær. Dobbel garasje og stor gårdsplass.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik eiendomsmegling på visningsdagen.

### Radonmåling

Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte

grenseverdier.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Kaptein Oppegaards vei 40B ligger i det attraktive boligområdet Munkerud i bydel Nordstrand, Oslo. Området er kjent for sin rolige og barnevennlige atmosfære, med nærhet til både natur og byliv.

Flere busslinjer betjener området, med nærmeste holdeplasser som Blåfjellet (8 minutters gange), Munkelia T (9 minutters gange) og Bråten (9 minutters gange). I tillegg er det tilgang til T-bane og trikk i nærliggende områder, som gir enkel forbindelse til Oslo sentrum.

Eiendommen ligger ca. 8-9 minutters gange fra Munkerud skole og ca. 5 minutters sykling til Nordseter ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærheten, inkludert Munkelia og Obersten barnehage, begge ca. 500 meter unna.

Området byr på flere fritidsmuligheter, som Nordstrand Arena med tennisanlegg, svømmehall, ridesenter og treningssenter. I tillegg er det kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad og Sydstranda.

Det er flere dagligvarebutikker i nærheten, inkludert Kiwi Nordstrand som ligger ca. 5 minutters gange fra boligen. Alternativt er det kort vei til Rema 1000 Sæterkrysset og ca. 8 minutters kjøring til gourmetbutikken Jacob's på Holtet.

### Skoler og barnehager

Nordseter skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.09.1963.

Det foreligger ferdigattest for garasje, datert 08.07.1981.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

- Kjellerstuen er byggesøkt som garasjerom.
- Gangen mot kjellerstuen i underetasjen er tilbygget.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst

via offentlig vei.

Det er privat septik- og overvannstank på tomten (mellom huset og garasjen) for tømning av bassenget. Overvannstanken er ikke i bruk, men septiktanken er ifølge eier koblet på det offentlige. Kloakkvann/gråvann går via privat stikkledning til offentlig.

### Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og

bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillatt å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se [https://innsyn.pbe](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629)

[.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629).

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Det ble den 11.04.2025 gitt tillatelse til endring av størrelse på garasjeport og fasadeendring i Kaptein Oppegaards vei 38 E. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202552772.

- Det ble den 15.05.2024 gitt tillatelse til tilbygg, underbygg, påbygg og bruksendring av kjeller og loft i Kaptein Oppegaards vei 41 B. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202450569.

- Det ble den 11.12.2024 søkt om rammetillatelse til påbygg av ny etasje i Oberst Rodes vei 57 A. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202460537.

### Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/158/627:

21.06.1962 - Dokumentnr: 7507 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Undertegnende eier og skjøteinnhaver av matrikelnummer gnr. 158 og bnr.627, Kaptein Oppegards vei 40B gate-vei som har vedtatt Oslo kommunes vann og kloakk reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eier av eiendommen. Se erklæringen vedlagt salgsoppgaven.

30.06.1962 - Dokumentnr: 8022 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Undertegnende som eier av gnr. 158, bnr 627 Kaptein Oppegaards vei 40B, forplikter seg til å forbinne overvannsledning til offentlig kloakk når som helst kommunen måtte forlange det.

17.03.1981 - Dokumentnr: 7156 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

Med flere bestemmelser

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst vegsjefen måtte forlange det.

21.10.1961 - Dokumentnr: 13302 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:158 Bnr:314

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Postnummeret er 1152, men er endret til 1164 grunnet område på finn.no.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekkingen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da

flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 118 300,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Ekstra inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 200 890,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

#### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

#### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. august 2025

#### Ansvarlig megler

Susanna Hjelset, Eiendomsmegler / Jurist / Partner  
Tlf. 47025566

#### Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé  
Bygdøy Alle 34  
0265 OSLO  
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS  
Org. nr.: 914457750

#### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr

produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

# Kaptein Oppegaards vei 40B

# Kaptein Oppegårds vei 40B

Nabolaget Munkelia - vurdert av 59 lokalbjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 698 elever, 28 klasser	16 min ⚡ 1,2 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	17 min ⚡ 1,3 km
Karlsru skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	18 min ⚡ 1,3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ..) 314 elever, 20 klasser	22 min ⚡ 1,7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	20 min ⚡ 1,5 km
Hoitet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 🚶 2,9 km

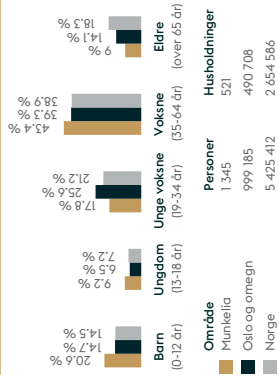
## Offentlig transport

🚶 Bakkerudveien Linje 74, 75A, 75B	3 min ⚡ 0,2 km
🚶 Munkelia Linje 1, 4	6 min ⚡ 0,4 km
🚶 Sæter Linje 13, 19	19 min ⚡ 1,4 km
🚶 Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 🚶 2,7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 8,5 km

## Barnehager

Læingverkstedet Langbølgen (1-...) 70 barn	5 min ⚡ 0,3 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min ⚡ 0,4 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min ⚡ 0,6 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 85/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

🚶 Nordstrand kunstgressbane	5 min ⚡
🚶 Mikrobølgen ballplass	7 min ⚡
🚶 SATS Lambertseter	11 min ⚡
🚶 EVO Lambertseter Senter	15 min ⚡

«Stille og fredelig»

— Sitat fra en lokalbjente

**Gateparkering**

Lett 92/100

**Kollektivtilbud**

Veldig bra 90/100

**Støynivået**

Lite støynivå 90/100



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



# Tilstandsrapport



Enebolig

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152  
OSLO

OSLO kommune

# gnr. 158, bnr. 627

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m<sup>2</sup> BRA-i: 172 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.02.2025

Rapportdato: 09.02.2025

Oppdragsnr.: 22392-1045

Referansenummer: YD3303

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.  
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.  
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Snare Boligvurdering AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjee erfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Undertegnede har byggfaglig bakgrunn innenfor tømrerfaget, er videreutdannet som bygningsteknisk fagskoleingeniør, og medlem i NITO – Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere grundige og nøyaktige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk [www.snarebolig.no](http://www.snarebolig.no)

Rapportansvarlig

Daniel Snare  
Uavhengig Takstingeniør  
post@snarebolig.no  
403 43 533

Medlem av  
**NITO**



Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 eller normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://verdi.no/>).

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

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen har i hovedsak eldre standard. Kostnader knyttet til oppgraderinger, enkelte utbedringer og modernisering må påregnes.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Flere lagrede gjenstander i boder. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres. Terreng og grunnmuren rundt tomten er snødekket, som begrenser inspeksjonsmuligheten.

### Enebolig - Byggeår: 1963

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur i lettbetong.
- Yttervegger i en blanding av lettbetong og bindingsverk. Utvendig er boligen både pusset og malt, samt kledd med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med metallplater.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

- Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
  - Luft-til-luft varmepumpe i stuen.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Enebolig

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

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

- Kjellerstuen er byggesøkt som garasjerom.
- Gangen mot kjellersuen i underetasjen er tilbygget.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

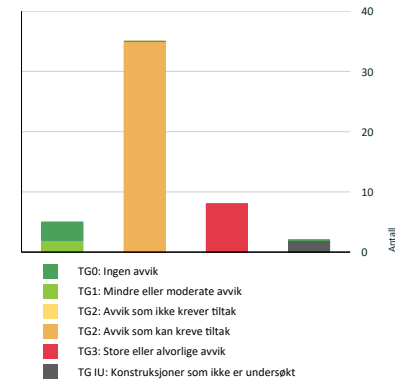
Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI

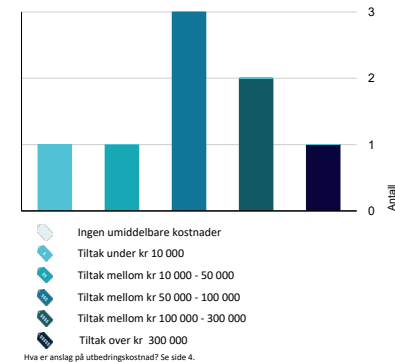


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tiliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

##### TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

##### TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Vindu - hovedsoverom [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Fransk balkong - soverom [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Rom Under Terreng <a href="#">Gå til side</a>	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Innvendige trapper <a href="#">Gå til side</a>	Tekniske installasjoner > Vannledninger <a href="#">Gå til side</a>
Innvendig > Innvendige dører <a href="#">Gå til side</a>	Tekniske installasjoner > Avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > 1. Etasje > Dusjrom > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>	
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>	
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon <a href="#">Gå til side</a>	

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

Byggeår  
1963

#### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### UTVENDIG

#### Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Type tekkning: Takplater i metall.  
Undertak: Ukjent/skjult.

Alder: Nøyaktig årstall er ukjent, men omtrentlig slutten av 80-tallet/starten av 90-tallet, ifølge eier.

Om undersøkelsen:

Undersøkelsen ble gjennomført visuelt fra bakkenivå i henhold til HMS-retningslinjer. Dette medfører begrensninger i vurderingen av detaljer på takets overside. På grunn av svak vinkel, er taket noe krevende å undersøke.

Vedlikeholdsnivå:

Normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen har nådd en alder der utskiftning må forventes innen nær fremtid.

#### Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Av eldre dato.

Bortledning av vann:

Utkast mot terrenget rundt boligen.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger:

Montert på en langside, ved inngangspartiet.

Tilkomst pipe over yttertak:

Det er montert stigeledd for feier.

Om undersøkelsen:

Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Snøfangere er ikke funnet tilfredsstillende, da dette ikke er montert på baksiden av boligen, hvor personer og dyr kan ferdes. Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på områder der personer eller husdyr ferdes. Sikringen skal dekke alle utsatte områder rundt byggverket, inkludert vei, fortau, utearealer, balkonger og terrasser som ikke er avstengt. I tillegg bør snøfangere monteres der snøras kan forårsake skade på gjenstander, bygningsdeler eller installasjoner.

Manglende eller utilstrekkelige snøfangere kan medføre risiko for skade på personer, dyr eller eiendom. Det anbefales at tiltak iverksettes for å oppfylle krav og redusere risiko.

Konsekvens/tiltak

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/hedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### 10.3 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon og lettbetong.  
Fasade/Kledning: Yttervegger er kledd utvendig med stående malt panel. Enkelte flater er pusset og malt.

Lufting:  
Ikke tilfredsstillende.

Stikktakning i treverk:  
Treverket ble stikkprøvekontrollert med et skarpt redskap på utvalgte steder, og det er funnet råteskadet treverk.

Om undersøkelsen:  
Bygningsdelen er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder.

Veggkonstruksjonens oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da ytterveggene er skjult bak overflater og fasade. Full vurdering krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen. Tilstanden for skjulte konstruksjonsdeler er derfor vurdert ut fra bygningens alder og synlige tegn på deformasjoner eller fuktskader der inspeksjon er mulig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Kledningen er værslitt og har slitasje. Tørkesprekker er registrert. Luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Det er beplantning mot veggen, som bør fjernes, da disse kan føre til fuktproblematikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

På sikt bør utskifting av panelet i sin helhet påregnes, men nøyaktig når er vanskelig å si noe konkret om.

Lokale utbedringer av råteskadet treverk og undersøkelser av bakenforliggende konstruksjoner må påregnes.

Estimat gjelder kun lokale utbedringer, og kan variere basert på observasjoner av skjult konstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



### 10.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.  
Loft: Loft med adkomst fra loftsluke.  
Alder: Loftkonstruksjonen er i følge eier fra byggeåret.

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

Undersøkt fra:  
Loftsluken og utvendig bakkenivå. Innsiden av loftet er kun undersøkt fra loftsluken via kamera, da det ikke var gangbart gulv eller stige mot loftet. Det er også lagrede gjenstander på loftet. Disse gir svært begrenset inspeksjonsmulighet.

Lufting:  
Det er registrert luftespalter i gesimser og ventiler i gavlvegger.

Kontroll av skadedyr og fuktskade:  
Ikke registrert symptomer, men at skader forårsaket av skadedyr eller fukt kan være svært vanskelig eller noen ganger umulig å oppdage ved denne typen inspeksjon, spesielt kun fra luken.

Synlige nedbøyninger (svanker eller svai i møne):  
Enkelt visuelt undersøkt av synlige konstruksjoner, uten å registrere vesentlig synlig avvik.

Fuktmåling:  
Det er målt etter fukt i treverket rundt luken uten å avdekke skadelig fukt. I undertaket, hvor sannsynligheten for fuktproblematikk normalt er størst, er det ikke målt, da det ikke var mulig å måle i undertaket fra luken.

Generelt:  
Takkonstruksjoner bør ha jevnlig tilsyn for å avdekke eventuelle forandringer og symptomer på skader. Dimensjonering er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Vindskier har slitasje, og utskifting bør påregnes.

Vepsebøl er registrert.

Det er registrert en skade på veggkonstruksjonen i lettbetongblokker på loftet.

Det er registrert isolasjon tett mot undertaket, som kan begrense luftsirkulasjonen i konstruksjonen. På isolasjonen er det registrert merker etter mulig fuktpåkjenninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av loftskonstruksjonen for å kartlegge fullstendig tilstand. Det er ikke inspeksjonsmulighet mot loft over tilbygget, som anbefales å etablere for å kartlegge tilstanden.

Det bør gjøres tiltak for å bedre luftingen.



Skade i lettbetongvegg.

### 10.2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass. Enkelte vinduer med enkle glass i koblet utførelse.  
Alder: Av varierende alder, blant annet fra byggeåret, 1980 og 1988.

Åpne-/lukkemekanisme:  
Åpne-/lukkemekanismen er kontrollert på et utvalg vinduer. Justering av vinduer må påregnes som en del av jevnlig vedlikehold, da dette ofte er nødvendig som følge av klimaforskjeller, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

## Tilstandsrapport

### Synlige innsetningsdetaljer:

Synlige innsetningsdetaljer, som vinduene plassering i vegg og ytre tetting, er enkelt visuelt kontrollert på et utvalg vinduer.

### Kontroll av punkterte/knuste glass:

Det er visuelt undersøkt for punkterte og/eller knuste glass. Det bemerkes imidlertid at eventuelle punkterte glass kan være vanskelige eller til tider umulige å oppdage ved en visuell inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik ved ytre tetting øker risikoen for fukt påkjenninger og potensielle følgeskader.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold av vinduene. På sikt kan utskiftning være aktuelt, men det er vanskelig å si noe om når dette blir aktuelt.

Lokale utbedringer av ytre tetting bør påregnes.

### 10.2 Vindu - hovedsoverom

Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2012.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet er hard å åpne/lukke i en av stillingene og har behov for en justering. Det er registrert avvik ved ytre tetting rundt vinduet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering og utbedring av ytre tetting må påregnes.

### 10.2 Dører

Type: Ytterdør i tre, fra byggeåret.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren tar i karmen, og bør justeres for å unngå slitasjeskader og sikre normal funksjon. Tilstandsgraden er satt på grunn av ovennevnte avvik, alder og normal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

### 10.1 Terrassedør

Terrassedør i trekonstruksjon i stuen, ifølge eier fra ca. 2009.

Merk: Ytre tetting mot terskel er i fugemasse, som krever jevnlig tilsyn og vedlikehold.

### 10.4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Steinlagt felt med adkomst fra stuen, men feltet er ikke vurdert i denne rapporten.

### 10.2 Fransk balkong - soverom

Fransk balkong ett i soverom.

## Tilstandsrapport

Rekkverk i metall- og trekonstruksjon.

Fallsikring er vurdert mot dagens krav på befaringen.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,88 meter.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik, alder og bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## INNVENDIG

### 10.2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, parkett, laminat, heltre gulvbord og vegg-til-vegg teppe.  
Vegger: Tapet, malt strie og panel.  
Himling: Sparklet og malte overflater/panel.

### Himlingshøyder:

Underetasje: Ca. 2,11 meter, målt i kjellerstue.  
1. etasje: Ca. 2,54 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom og wc er beskrevet i eget felt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert enkelte lokale felt med ujevn slitasje og merker/rifter utover normal slitasje. Noe mindre nedbrydning i laminat i øvre del av 1. etasje. Overflatene er i hovedsak eldre, med enkelte unntak, og slitasje generelt må påregnes.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes enkelte lokale tiltak av skader/rifter utover normal slitasje. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for øvrige tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

## Tilstandsrapport



Eksempel



Eksempel



Eksempel

### 10.3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type gulv på grunn: Betonggulv på grunn.

Synlighet: Delvis synlig i bod, men for øvrig skjult bak overflater og gjenstander, og ikke fullt mulig å visuelt inspisere.

#### Fuktsøk:

Fuktsøk med overflateindikator av typen Protimeter MMS3 er benyttet som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på oversiden av gulvet, og målingene viste indikasjoner på fukt utover normale verdier. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det normalt ikke lagt vanntett sjikt mot grunn. Det må derfor normalt påregnes fuktighet i betongdekket.

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag i øvre del av 1. etasje. Etasjeskille mellom kryperom og 1. etasje i lettbetongelementer.

Synlighet: Synlig i krypekjeller. For øvrig skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 11 mm.

Totalt avvik er målt til ca. 13 mm.

Det er målt i gang (underetasje), stue og gang (1. etasje).

#### Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksemplvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG 3: Graden er gitt grunnet avvik som nevnt under punkt for krypekjeller, og skader på utkraget etasjeskille utvendig. Skadene innebærer avskallinger og synlig armeringsjern.

Det er registrert enkelte sprekker i betongdekket. Sprekkene kan være et resultat av bevegelse i konstruksjonen, noe som ofte er normalt i eldre boliger. Sprekkene bør på generelt grunnlag holdes under jevn oppsikt, slik at eventuelle forandringer registreres.

Noe glipper mellom gulvister og parkett er registrert, som kan tyde på noe bevegelse i konstruksjonen. Glippene er registrert i område hvor en utvendig skrående sprekk på grunnmuren er registrert. Forholdet kan tyde på en ujevn setning i område.

Noe bevegelse i konstruksjoner må imidlertid påregnes i eldre boliger.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Sprekker bør holdes under jevnlig oppsikt.

Konsekvensen av skjevheter, er at gulvet kan oppleves som skjevt.

Det må foretas utbedringer av skader i etasjeskiller.

Estimatet er grovt estimert, og avvik kan forekomme.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avskallinger i utkraget etasjeskiller.



Avskallinger i utkraget etasjeskiller.



Avskallinger i utkraget etasjeskiller.

### 10.2 Radon

Generelt om radon:

Radon er en radioaktiv gass som utgjør en helseisiko ved for høye nivåer innendørs. Den viktigste kilden til radon i bygninger er byggegrunnen, hvor gassen kan sive inn gjennom sprekker og utettheter. Norges geologi og kalde klima bidrar til at landet har noen av de høyeste gjennomsnittlige radonnivåene i verden.

For mer informasjon om radon, se: <https://dsa.no/radon/helseisiko>

#### Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Årsmiddelverdi er ifølge målerapport fra 2011 målt til 180 bq/m<sup>3</sup> i kjellerstuen.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Det anbefales å gjøre tiltak for å redusere radonverdiene.

## Tilstandsrapport



Målerapport, fra 2011-

### TO 2 Pipe og ildsted

Pipe:  
Type: Teglsteinspipe, fra byggeåret.  
Tilsynsrapport: Ikke fremvist.

Om undersøkelsen:  
Pipens overflater er visuelt undersøkt. Inspeksjon av pipeløp gjøres ikke ved en slik kontroll.

Ildsted:  
Type: Åpen peis og vedkamin, montert i stuen.  
Ildfast plate: Ildfast plate er montert foran ildstedet.  
Feieluke: Synlig feieluke i underetasjen.

Om undersøkelsen:  
Ildsted er visuelt besiktiget, og er ikke funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:  
• Pipevanger er ikke synlige.

2 av sidene på pipen er registrert synlig, mens den tredje og fjerde er skjult. Forholdet avviker fra gjeldende forskriftskrav, og er derfor gitt TG 3 i samsvar med NS3600.

I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp.

Det er registrert merker etter «renning» fra feieluken. Dette kan tyde på at kondens kan oppstå i pipen, eller at pipen ikke er tilstrekkelig regnsikret over yttertaket.

Konsekvens/tiltak  
• Andre tiltak:

Å synliggjøre den tredje og fjerde siden ser ikke ut til å la seg gjøre, da disse sidene er dekket med lettbetong/grunnmur. Det anbefales derfor rehabilitering av pipen med nytt innvendig stålrør. Dersom pipen rehabiliteres med nytt stålrør kreves normal to synlige sider.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Oversiktsbilde av pipe i krypkjeller.



Renning fra feieluke.

### TO 2 Rom Under Terreng

## Tilstandsrapport

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Overflater gulv: Parkett (organisk materiale).  
Overflater vegger: Pussete flater.  
Når rommene ble innredet, ifølge eier: på 70-tallet.

Om konstruksjonen:  
Rom som er utført og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering.

Fuktmåling/søk og observasjoner:  
Det er utført fuktsøk på grunnmuren, og det er registrert indikasjoner på skadelig fukt. Hulltaking er ikke utført i oppforet gulv, da hulllet ville forringet konstruksjonen.

Ventilasjon:  
Det er registrert friskluftsventil i yttervegg i oppholdsrom.

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

Med indikasjoner på fuktgjennomtrenging menes saltutslag nederst på grunnmuren. Det er registrert lukt i rommet som kan tyde på at gulvet kan være utsatt for fuktproblematikk. Forholdet må sees i sammenheng med gulv på grunn, da det er registrert indikasjoner på høyere fuktverdier i gulvet. Forholdet må også sees i sammenheng med kryperom, da denne er utsatt for fuktproblematikk, og fallet er delvis rettet mot kjellerstuen.

Tilstandsgraden er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon og ovennevnte punkter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere andre ikke-organiske materialer i rommet.



Saltutslag på innsiden av grunnmuren, i kjellerstuen.

### TO 3 Krypkjeller

Plassering: Under nedre del av 1. etasje.  
Over/under terreng: Kryperommet ligger under terrengnivået.  
Konstruksjonen må sees i sammenheng med utvendig drenering og terrengforhold.  
Terreng i kryperommet: Terreng i kryperommet består av jordgulv.  
Adkomstmulighet: Via luke i underetasjen.  
Lufing: Friskluftsventiler er registrert på yttervegger.  
Fuktsperre mot grunn: Ingen.

Om kryperom: Kryperom er en konstruksjon med høyere risiko for fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperommet bør overvåkes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader i murkonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

## Tilstandsrapport

### • Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall i rommet.  
Det er registrert edderkoppklokkonger i rommet, som tyder på høy fuktighet.  
Det er registrert vann i rommet, som tyder på utlitstrekkelig utvendig drenering og fuksikring.  
Det mangler fuksikring av grunn.  
Ventiler utvendig er for nære terreng, som gir risiko for vanninntregning.

#### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det er viktig å jevnlig overvåke rommet for å oppdage tidlige tegn på eventuell fukt eller skader.

Det må påregnes kostnader knyttet til utbedring.

Kostandsestimat er sjablonmessig satt, men kan variere. For mer nøyaktig estimat og kartlegging av konkrete tiltak må det innhentes grundigere vurderinger.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Delaminering i etasjeskilleren. Eksempel.



Vann på jordgulv. Eksempel.



Edderkoppklokkonger. Eksempel.



Råteskadet treverk.

### 10.2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.  
Fallsikring: Rekkverk er montert.  
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,88 m.

Rekkverket/fallsikring er vurdert opp mot gjeldende forskrift ved befaringstidspunktet.

Trappen er det montert en trappeheis, men denne er ikke vurdert i rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen har for øvrig knirk og normal slitasje i forhold til alderen.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

### • Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

### 10.2 Innvendige dører

Type: Profilerte og glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering. Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde.

Dørvideren mot kjøkkenet er løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.



Sprukket glass, i dør mot entré.

### Andre innvendige forhold

Eier opplyser om en tidligere lekkasje i 2016 fra et rør knyttet til bassenget, i vaskerommet. I den forbindelse skal det ha blitt liggende vann i deler av underetasjen. Utbedringer av skadede materialer skal ha blitt utført. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

Det er opplyst om tidligere mus i loftskonstruksjonen. Det er gjort enkelte lokale tiltak. Det anbefales å overvåke konstruksjonen samt gjøre tiltak for å begrense adkomstmuligheten.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Fra byggeåret.

Dokumentasjon:  
Foreligger ikke.

Badet er oppført/pusset opp i en tidsperiode som normalt ikke har tilstrekkelig fuksikring/vannrett sjikt etter dagens bruk, og frem til badet pusses opp, bør fukt påkjenninger på overflatene begrenses. Denne typen konstruksjon har generelt høyere risiko for fukskader, som ofte skjult i konstruksjonen.

### 1. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater vegger og himling



## Tilstandsrapport

### 1. ETASJE > DUSJROM

#### Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2020, med nytt sluk, nye overflater på gulv og tre av veggene.

#### Dokumentasjon:

Det er fremvist dokumentasjon på utskifting av sluk. Øvrige arbeider er ikke dokumentert.

### 1. ETASJE > DUSJROM

#### 10.2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Tapet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Noe ujevnheter på nederste veggfliser.  
Døren er i selve dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Andre tiltak:

Konsekvensen av avvik ved våtromsplater mulighet for fuktskade videre i veggkonstruksjonen, og bør derfor utbedres innen nær fremtid.

Døren er i dusjsonen, og er direkte utsatt for vann som kan føre til fuktrelaterte problemer.

### 1. ETASJE > DUSJROM

#### 10.2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m, og resultatene er som følger:  
Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.  
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

#### Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

#### Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Noe ujevnheter er registrert på gulvet.  
Det er registrert at vannet kan renne mot døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er at døren og tilstøtende konstruksjon kan ta skade av vannspøl.

### 1. ETASJE > DUSJROM

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

## Tilstandsrapport

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.
- Det er avvik:

Det mangler smøremembran på membran i sluket.

Det er usikkerheter knyttet til membranløsningen mellom våtromsplater og gulvmembran.

Ifølge Sintef Byggforsks datablader bør sluket plasseres minimum 300 mm fra veggen. Dette er for å oppnå en god håndverksmessig montering av membranen. I dette tilfellet er sluket plassert nærmere enn anbefalt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være fuktproblematikk.



### 1. ETASJE > DUSJROM

#### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv. Servant i helstøpt plate.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sprekk er registrert på servanten.

### 1. ETASJE > DUSJROM

#### 10.2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i rommet.

Tilluft: Luftventil i dørblandet.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1. ETASJE > DUSJROM

#### 10.2 Tiltiggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning.

## Tilstandsrapport

Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm  
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode  
Målte materialer: Treplater i veggen.  
Målested: Bak dusjsonen.  
Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier).  
Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, målebyde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):  
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### Generell

Vaskerommet er fra byggeåret.  
Oppussing med nytt sluk og vannnett sjikt bør på sikt påregnes.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO.2 Overflater vegger og himling

Pusset og malte overflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Med fuktskader menes «bobler» i malingen, som kan tyde på kapillært oppsug fra krypekjelleren.



Symptomer på fukt i veggen.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO.2 Overflater Gulv

Gulv: Vinylbelegg.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ok.  
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

## Tilstandsrapport

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved døren kan imidlertid ikke bekrefte uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinylbelegget har ikke tilfredstillende oppbrett på veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen kan være fuktpåkjenninger i veggkonstruksjoner, om veggene utsettes for vannspøl.

Tiltak er å begrense vannspøl og fuktpåkjenninger mot veggen, samt overvåking. Dersom symptomer på skader oppstår, kan utbedring være aktuelt.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO.2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Støpejernssluk.

Membran: Vinylbelegg på gulvet, men dette er ikke klemt i sluket eller med oppbrett på vegger.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det mangler oppbrett på vegger, som nevnt under punkt for vegger.

Det er registrert rustdannelse i sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen er at konstruksjonen er utsatt for fuktrelaterte skader, og bør overvåkes jevnlig. Oppussing av rommet med nytt vannnett sjikt/membran og sluk bør påregnes, men nødvendig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO.2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Skyllekum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder og normal slitasje.

### UNDERETASJE > VASKEROM

#### TO.2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

### UNDERETASJE > VASKEROM

## Tilstandsrapport

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning. Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Hullstørrelse: 73 mm  
Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode  
Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen  
Målested: Mot gangen.  
Måleresultat: ca. 10 vektprosent.  
Visuell inspeksjon: Tegn til fukt på kjenninger.

Målingen og den visuelle inspeksjonen tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for fukt. Dette skyldes enten kapillært oppsug fra grunn, fukt fra vaskerom, eller tidligere vannlekkasje fra vaskerommet. Nøyaktig årsak er vanskelig å si noe om, men forholdet bør jevnlig overvåkes.

Målingen er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, målelybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under hulltakingen ble det registrert symptomer til soppdannelser på platen i veggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales grundigere undersøkelser for å kartlegge om det merkeene er soppdannelser, og om tiltak er nødvendig. Estimater reflekterer kun grundigere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Innredning: med glatte og profilerte fronter. Benkebeslag med nedfelt kum og utslagskum.  
Alder på innredning: fra byggeåret.

#### Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må anses som en stikkprøvekontroll.

#### Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

Avtrekk: Fra kjøkkenventilator.  
Tilluft: Friskluftventil i yttervegg.

#### Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

#### • Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje på ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På sikt bør utskifting påregnes, men konkret når det er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

Tapet på vegger. Laminat på gulv.

Klosett.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## UNDERETASJE > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv.

Tapet på vegger.

Servant og klosett.

Oppdriftventilasjon med ventil.

Luftespalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG 2 er gitt grunnet alder, ovennevnte avvik og bruksslitasje.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:

På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut på sikt.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

#### Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

#### Vurdering av avvik:

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

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder i forhold til forventet levetid, da eldre ledningsnett generelt har en høyere risiko for lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

### 10.2 Avløpsrør

Type rør: Plast og støpejern.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluger og lufting:  
Stakeluke er registrert i wc (1. etasje).

Lukt fra avløpssystem:  
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:  
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 10.2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig.  
Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon i vaskerom, bad, dusjrom og wc.  
Tilluft: I bod, kjellerstue og oppholdsrom.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?  
Anlegget er fra byggeåret.

Vurdering av luftutveksling:  
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:  
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen.

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

Denne boligen har et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlige luftstrømmer. Systemet påvirkes både av eksterne faktorer, som utetemperatur og vindforhold, og av interne faktorer, som fuktighet og temperatur inne i boligen. Dette kan føre til variasjoner i luft sirkulasjonen. Slike variasjoner er normale og en forventet egenskap ved boliger med denne typen ventilasjonssystem.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Merk: det er registrert ventilasjonsrør i materialer som kan inneholde asbest. For mer informasjon om asbest, se <https://www.arbeidstilsynet.no/risikofyt-arbeid/kjemikalier/asbest/>

### 10.3 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereider, med en kapasitet på ca. 200 liter.  
Produksjonsdato: Ikke synlig, men ifølge eier montert for ca. 10 år siden.  
Strømtilførsel: Via stikkontakt.  
Lekkasjesikring: Ja, bereder er i rom med sluk.

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

Plasering: I vaskerom.  
Understøtelse: Betonggulv.

Om vurderingen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

### 10.4 Andre installasjoner

Basseng og tilknyttede installasjoner er ikke vurdert i denne rapporten, da undertegnede ikke har kompetanse på område.

Eier opplyser om en tidligere sprengningskade knyttet til bygging av nabohuset. I den forbindelse skal det ha blitt skadet på bassengfliser, men forholdet er blitt utbedret. Det henvises for øvrig til skaderapport datert 26.09.2016.

### 10.2 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.*

Type sikringer: Sikringskap med jordfeilautomater.  
Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.  
Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet. Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen.

1. Foreligger det etilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i etilsynsrapport (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.  
**Sikringene ble skiftet rundt 2018, mens ledningsnett er i hovedsak eldre.**

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

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

Ekisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**

Det er fremvist samsvarerklæring på følgende opplyste arbeider:  
**2024: Ny kurs til varmepumpe.**

Samsvarerklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarerklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

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 varmtvannsbereider, jåmfor eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 helsevurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja - På grunn av manglende lovpålagt anleggets alder, og manglende samsvarerklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.**

### Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

### Tillegg 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 bygningsakkyndig 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.*

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Apparatet er produsert i 2015.  
Brannvarsler er montert i himling.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetssklasse på minst 21A
- e. annet manuelt sløkkeutstyr med tilsvarende sløkkekapasitet.

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

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

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI

## Tilstandsrapport

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

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt. Eier opplyser om at boligen er fundamentert på fjell.  
Geologiske forhold er ikke undersøkt.

### Tillegg Fuktsikring og drenering

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

Alder: Ifølge eier fra byggeåret/eldre dato.  
Synlig fuktsikring: Rundt grunnmuren ved kjellerstuen. For øvrig ikke synlig.

Fuktsøk:

Fuktindikator er benyttet på enkelte utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Om undersøkelsen:

Dreneringssystemet rundt en bygning består vanligvis av flere komponenter, som drenerende masser, et vannnett sjikt utenfor grunnmuren og drenerør. Slike elementer kan normalt ikke inspiseres visuelt, da de er skjult under terreng. Vurderingen av dreneringen baseres i hovedsak på bygningens alder og synlige forhold. Det forutsettes at dreneringen er utført i samsvar med de forskriftskrav som gjaldt på utførelsestidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

TG 3: Det er registrert vann i krypekjelleren.

Fuktindikator er anvendt på innsiden av grunnmuren, og målingene viser fuktverdier over normalt nivå. Dette kan tyde på at den utvendige dreneringen er svekket eller mangelfull.

**Konsekvens/tiltak**

• Andre tiltak:

Fuktsikring rundt huset bør utbedres, spesielt da det er vann i kryperommet.  
Drenering ved boliger som er fundamentert på fjell kan imidlertid være noe krevende, og noe fukt påkjenninger i slike konstruksjoner er ofte ikke til å unngå.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### Tillegg Grunnmur og fundamenter

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Lettbetong og betong. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

Inspisert fra:

Innsiden av kjelleren, og utvendig. Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det er registrert vertikale riss i krypekjelleren.

Sprekkene generelt tyder på bevegelse i konstruksjoner.

Skrå sprekker tyder normalt på setninger, mens vertikale sprekker tyder normalt på belastning ovenfra.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

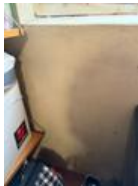
Det anbefales nærmere undersøkelser av sprekken for å kartlegge om tiltak er nødvendig, og generelt jevnlig observasjoner. Dersom forandring oppstår, kan strakstiltak være nødvendig.



Skrående sprekk i grunnmuren.



Vertikalsprekk i kryperom.



Riss i bod.



Sprekk i grunnmur.

### 10.3 Terrenforhold

Terrenntype: Plenarealer og beplantning.

#### Fallforhold:

Enkelte felt med fall langs boligen, enkelte felt med fall fra boligen, og enkelte felt med fall mot boligen.

#### Generelt:

Justeringer av terrenget må normalt påregnes som en del av normalt vedlikehold, på grunn av bevegelser i grunnen.

#### Undersøkelset metode:

Vurderingen av terrenforholdet er begrenset til en enkel visuell kontroll av fallforholdene rundt boligen. Grunnundersøkelser er ikke utført.

Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og krypekjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG 3 er gitt da det er stedvis registrert fall mot deler av bygningen.

Terrenget rundt bygningen bør ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Hvis fall bort fra bygningen ikke er mulig, kan fall langs veggen mot lavere terreng vurderes, gitt at forholdene tillater det, med samme minimumsfall på 1:50. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet bør justeres etter at massene har stabilisert seg.

Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren og fuktproblematikk.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

## Tilstandsrapport

Estimatet gjelder terrengjusteringer hvor motfall er registrert. Terrengjusteringer av øvrige felt rundt boligen vil sannsynligvis overskride gitt estimat.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eksempel, fall mot bygning

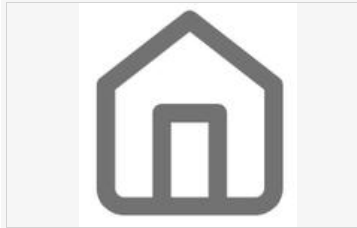
Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johannsens Vei 10  
1406 SKI



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
1981

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

#### Beskrivelse

Frittstående garasje i enkel betong- og trekonstruksjon. Betongdekke mot grunn. Yttervegger er i trekonstruksjon, tekktet med takplater i metall. To vippeporter. En ytterdør i tre i side.

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

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johannsens Vei 10  
1406 SKI



## 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?

Areal 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.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 rom 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.

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Arealer

### Enebolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	117			117	
Underetasje	55			55	
<b>SUM</b>	<b>172</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>172</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad, Toalettrom, Dusjrom, Kjøkken, Gang, Stue		
Underetasje	Bod, Bod 2, Kjellerstue, Hall, Entré, Vaskerom, Toalettrom		

#### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealer oppført for 1. etasje inkluderer begge øvre halvetasjer.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

- Kjellerstuen er byggesøkt som garasjerom.
- Gangen mot kjellersuen i underetasjen er tilbygget.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

**Kommentar:** Det er fremlagt skriftlig bekreftelse eller annen dokumentasjon som bekrefter bruk av følgende håndverkstjenester i løpet av de siste fem årene:

2024: Ny kurs til luft-til-luft varmepumpe.

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

**Kommentar:** I henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



m.  
I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i underetasjen, hvor høyden er under 2,4 meter i kjellerstuen.

Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i kjellerstuen.

### Garasje

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		34		34	
<b>SUM</b>		<b>34</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>34</b>				

#### Romfordeling

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

#### 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM (m2)	S-ROM (m2)
Enebolig	159	13
Garasje	0	0

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2025	Daniel Snare	Takstingenør
	Tove Reidun Sjønnesen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	627		0	1048.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kaptein Oppegaards vei 40 B

### Hjemmelshaver

Sjønnesen Tove Reidun

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Uskifte

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	03.02.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	03.02.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei
Eier	05.02.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Ingen		Nei
Tegninger		Byggetegninger hentet fra kommunens nettsider, datert mars 1962.	Fremvist		Nei

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

\*Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

\*Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

\*For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generell grunnlag basert på prisintervall. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

\*Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regjer som gjeldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Noen rom og bygningsdeler slik som forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkeverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRISISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter/byggeregler på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

\*For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvaliteten og alderen vurdert.

\*Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og heytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

\*Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemålte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

\*Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tilatelse.

I praksis betyr dette at:

\*befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

\*flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

\*det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

\*det gis ikke en 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/bakkenva. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer. )

\*stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. Slike stikkprøver må ikke oppfattes som en garanti for hele bygningsdelen.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

\*Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

\*Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

\*Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

\*Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Forutsetninger

\*Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

\*Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakerforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

\*Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppdorede kjellergulv.

\*Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål.

### 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 omsluttende vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppgis av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), ekstert 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/måleverdige 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 markedesverdi 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 eielseksjonsloven 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 bygningsens forvaltning, drift eller vedlikehold."

\*En overgangperiode skal rapporten 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 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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemålt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingen av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatelmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan inventar og/eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle

Kaptein Oppegaards vei 40 B, 1152 OSLO  
Gnr 158 - Bnr 627  
0301 OSLO

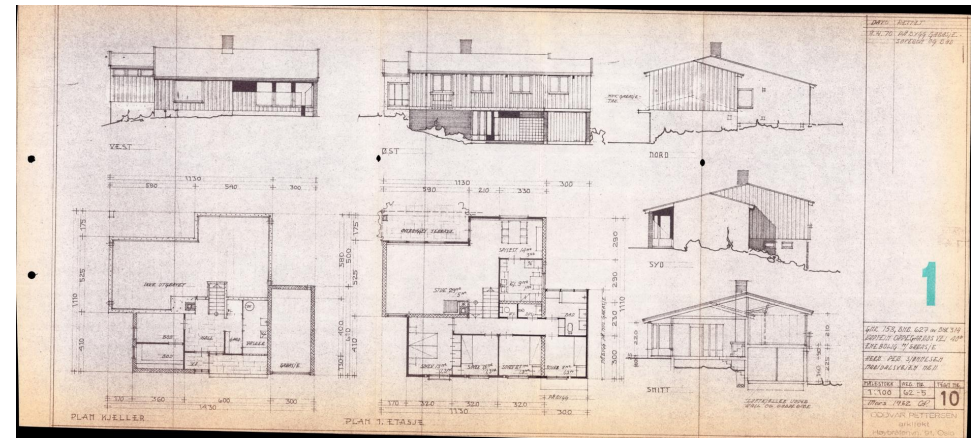
Snare Boligvurdering AS  
Hagen Johansens Vei 10  
1406 SKI



## Forutsetninger

opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.  
Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden.  
Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres.  
Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant.  
Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt.  
For rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.





## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Sjønnesen, Tove Reidun	9578-5999-4-1306128	2025-05-26 20:38:02
------------------------	---------------------	---------------------

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Uttytt dato  
26. mai 2025  
Oppdragsnummer  
13-0099/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Kaptein Oppegaards vei 40B, 1152 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bygdøy Allé
Selgere Tove Reidun Sjønnesen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 25. mai 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 2384469 Forsikret i: If forsikring	

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tom Hemstad, kr 40.3379,- flisla veggene/gulvet, membran og ny armaturer, på dusjen

### 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Rarleggertjenesten AS, Ekebergvn 312 Oslo, byttet WC oppe 22.02.22. Kr. 6.199,- T.A. Hemstad ventilasjon og fliserep. Dusj kr 3925 06.06.20 Muremester Willy Herman, Oslo reperasjon av Pool, sprengingsulykke fra nabo Oberst Rodesv 60 d, kr57568; 2017



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: April 1970 ble huset påbygget oppå garasjen med nytt stort bad med fliser på gulv og vegger, Ideal Standard rosa badekar, 2 søyleservanter og bidet, + 1 soverom

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1981 ble det lagt Planja takplater på husets tak.+pipebeslag «. satte vi opp Widere dobbelt garasje, ferdigattest 08.07.81.

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drømmehagen 2017,drenerte rundt den gamle garasjen under påbygget fra 1970 /71.

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ekeberg Elektro ca 2014

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Byttet ut skrusikringer til vippesikringer i 2014 v/ Ekeberg Elektro

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

Eventuell kommentar: Vi bygget svømmebasseng bak huset i 1974

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget svømmebasseng i 1974, av Torp snekker og Kjell Andresen muremester /fliselegger. Aifsen og Gundersen leverte utstyret med rør ,pumpe og filter (fornyet i 2022)

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ferdigattest for nybygg av hus G.nr 158b.nr.637 datert 4.9.1963. Ferdigattest for påbygg 1971/72, datert 18.01.72. forbehold ; i henhold til avgitt tinglyst erklæring fra Sverre Sypriansen i Kpt.Oppegaardsv 42. G.nr 158 Bnr 339 bebygges inntil 1,90 meter fra min grense (og senere eiere)

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Ja

Beskriv: Har septiktank og overvannskum på eiendommen. Vi ble direkte tilkoblet hovedvannledningen i Kaptein Oppegaardsvei da Renseanlegget for Nordstrand var ferdig. Septiktanken brukes 1 gang i året til tømming av svømmebassenget. Til

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 16.07.2010. Og 29.042011.

**Feil og mangler****11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/lilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

Eventuell kommentar: Sjekket mai 2021

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Utbedret av Drømmehagen i 2015

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskkader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarster/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Selgående Gressklipper 2019 avtale med vinteropplag og inngangsetting ca pris kr 3800 :- pr. År Ny duk på svømmebasseng juli 2023

**Boligen selges med boligselgerforsikring****Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 13-0099/25**

**Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Navn	Dato
Sjønesen, Tove Reidun	2025-05-26

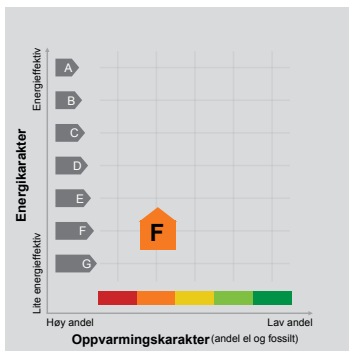
Identifikasjon

 Sjønesen, Tove Reidun

## ENERGIATTEST



Adresse	Kaptein Oppegaards vei 40B
Postnummer	1152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	627
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80381824
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-86430
Dato	01.03.2025



**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](http://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. Energebrevet 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)

- Følg med på energibruken i boligen
- Randsoneisolerings av etasjeskillere

- Temperaturog tidsstyring av panelovner
- Montere urbryter på motorvarmer

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 innneklima 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.

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår:** 1961  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 172  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 3  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
 Varmepumpe  
 Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskudsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Prisen til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: 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 automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggsjals/spiral/reyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 11: 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 varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

#### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

**Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis**

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgasforurensning og utslippene med inntil 90 %.

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebogate 19<sup>K1</sup> 11 50 60

### Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.  
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Kartnr.)	158/627 Kaptein Oppegaards v 40 B	Journalnr.	80/1271
Arbeids- og bygningens art	Garasje	Innlevert	30.04.80
Byggherre	Per Sjønnesen, Kapt. Oppegaards v 40 B, Oslo 11		
Anmelder	"	"	"

HH/MK

Oslo, den 24. juni 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 16.6.80 på kartet. Saken har vært over-sendt veivesenet som dispenserer fra veglovens § 29 slik at garasjen kan plasseres 7,0 m fra regulert senterlinje Kaptein Oppegaards vei. På-leggene må følges. Kfr. vedlagte gjenpart. Det må avgis tinglyst midler-tidighetserklæring for garasjen. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Tollbukaia 1, Oslo 1, (kl.10-13) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil. Dersom garasjen skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. p.g.a. telehiving o.l. kfr. bygge-forskriftens kap. 42:2. Garasjen må ventileres i samsvar med byggefor-skriftens kap. 38:532. Garasjen må få en farge og utvendig behandling tilpasset hovedhuset.

For byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. Ansvarshavende være godkjent.   | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegg være godkjent.                |
| <input type="checkbox"/> B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.   | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent. |
| <input type="checkbox"/> B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).                         | <input type="checkbox"/> H.  |
| <input type="checkbox"/> C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet. | <input type="checkbox"/> I.  |
| <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.                | <input type="checkbox"/> J.  |
| <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.                             | <input type="checkbox"/> K.  |

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siate ledd, leper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad

Hanne Hjørth

Konferanser med teknisk personale: Mandag-Onsdag kl. 12.00-14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

158/627 Kaptein Oppegaards v 40 B  
80/1271  
30.04.80

### GENERELLE BESTEMMELSER

- Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
- Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
- Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygning sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
- Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
- Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
- Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
- Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
- Bygningskontrollens godkjenning av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til boligoppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
- Elektrisitetforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unngøvedvige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
- Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Herslebsgate 19<sup>00</sup> \*115060

**Ferdigattest**  
(for mindre arbeider)

Arbeidsart  
**Garasje**

Arbeidssted <b>Kaptein Oppegaards vei 40 B</b>	Matr.nr. <b>Gnr.158, bnr.627</b>	L.no. <b>80/1271</b>
---	-------------------------------------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Per Sjønnesen**  
**Kaptein Oppegaards vei 40 B**

**Verkam. Knut Bråtthen**  
**1963 Fossar i Høland**


**OSLO 11**

OF/GS

Date  
**8. juli 1981**

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

For bygningsjefen

  
Bygningsinspektør  
**O. Fjellanger**

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

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5 • 4172 00

### Approbasjon.

Arbeidssted	158/627 av hnr. 314 Kapt. Oppgaardrev.	Jpessaker	62/1044	Tegn. nr.	1--
Arbeidsart	Knobelig med garasje.	40 b.	tegningst.	9/4-62	
Bygningens art					
Byggherre	Per Sjømmesen, Maridalsveien 11.				
Byggemåler	Oddvar Pettersen, Høybråtenveien 91.				

Dato 2. juni 1962. RGO/IN.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til påtegninger på situasjonskartet, sist den 26/4-62 av byplankontoret.

Privetets plassering inne i bygningen kan ikke godkjennes uten helserådets anbefaling. Det må derfor innsendes spesiell redegjørelse for hvordan privetet ønskes utformet etc.

Skjemattegning av peis må innsendes for godkjennelse.

Garasjens vegg mot nord må utføres som forskriftsmessig brannvegg (uten noen åpning.)

Forsvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V og VII

og til «Alminnelige bestemmelser» på ---

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- |   |  |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.  | <input type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.             |
| <input checked="" type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggespørvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.  | <input checked="" type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet. |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.              | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.  |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.   |
|   | <input type="checkbox"/> H.  |
|   | <input type="checkbox"/> I.  |
|   | <input type="checkbox"/> J.  |

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad  
bem.

R. Glass-Olsen.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn. All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav  
(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren være fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Aluholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.
- VII. Før ferdiggjøring skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

### Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise akt-somhet overfor naboiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbeholdt trapp som mangler sidelys utstyres med reservedlys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperøkkeverks høyde skal være minst 0,9 m fra trinfortkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkeverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.
8. Fyrrum skal ha vindu til det fri.
9. Røykpipe og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstuba må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0,8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombyrter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trapperepoier og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot grunn.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellermedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

- «Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
- «Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
- «Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»
- «Regler for gassinntallasjoner i Oslo.»



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVIEN 5 III \* 4172 00

**KOPI**

Oslo, den 20. des. 1963.

tb/ei

**FERDIGATTEST**

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Chr. 158 ,bnr. 637 av bnr. 314, Kap. Oppegårdsvei 40 b. 62/1044.

Arbeidets art

Enebolig med garasje.

Journalskr.

Avsluttende synsforretning

4.9.1963.

Bygningens art

Byggherre

Herr Per Sjønnesen, Kapten Oppegaardsvei 40 b.

Byggemelder

Herr O. Pettersen, Høybråtenveien 91.

Ansvarshavende

Tekn. Johan Møseeng, Glads vei 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

*T. Busch*

Distribusjonsleder  
**T. Busch**

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

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5<sup>m</sup> \*2072 10.

### Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
158/627, Kaptein Oppegaards vei 40 b	70/1763	1-
Arbeidsart	Innlevert	
Påbygg (over garasjen)	26/6-70	
Bygningens art		
Byggherre		
Før Sjønneson, Kaptein Oppegaards vei 40 b, Oslo		
Byggemøder		
Oddvar Pettersen, Sandakerveien 56 b, Oslo		
Dato		
14. juli 1970. HL/RS		

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 13/7-70 på kartet.

Det må avgis tinglyst erklæring fra eier av gar. 158 bnr. 339 om at han og senere eiere forplikter seg til ikke å bebygge sin eiendom nærmere enn bygningslovens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier. Skjema vedlagges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, Roald Amundsens gate 6 (kl.9-14) om at erklæring er innlevert til tinglysing, må innsendes hertil.

Deres innsendte erklæring kan ikke godkjennes.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen.

Førvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene \_\_\_\_\_

og til «Alminnelige bestemmelser» på \_\_\_\_\_

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter msk. X, være ordnet:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> A. ansvarshavende være godkjent.   | <input checked="" type="checkbox"/> D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. |
| <input type="checkbox"/> B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.   | <input type="checkbox"/> E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.           |
| <input checked="" type="checkbox"/> C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelses-spørsmålet er ordnet.                               | <input type="checkbox"/> F. ventilasjonsanlegget være godkjent.   |
| <input type="checkbox"/> C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1. | <input type="checkbox"/> G. korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.  |
|  | <input type="checkbox"/> H.   |
|  | <input type="checkbox"/> I.   |
|  | <input type="checkbox"/> J.   |

**OB5.** Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjenning (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske onlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Stein Flaata  
fung.

H. Larsen.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

### Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

- I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grunnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plassert.
- II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.
- III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfalle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjennfylling iverksettes.
- IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftens kap. 32 § 3 punkt 1.
- V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.
- VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

### Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsonhet overfor naboendommer slik at disse ikke utsettes for uønske skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må løvbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekker høyde skal være minst 0,9 m fra trinnsforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekker m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.
8. Fyrrør skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plasseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plasseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstuebått må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. Kverdi maks. 0,8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Løftbelteklag må ikke oppta taklast med mindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombrøyer gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellermedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige dørpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfuktsrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1:100 av det godkjente tilfuktsrom til Oslo sivilforsvar, Mellergate 43, Oslo 1. Kfr. tilfuktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:  
«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»  
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w.c.rom i Oslo.»  
«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»  
«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsveien 5 III \* 20 72 10

Ferdigattest  
(for mindre arbeider)

Arbeids art

Påbygg (over garasjen)

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Kaptein Oppegårdsvei 40b.	Gnr 158 bnr 527.	70/1763.

Byggherre

Ansvarshavende

Fer Sjønnesen,  
Kaptein Oppegårds vei 40 b,  
Oslo 11.

Ingeniør Holv Thorstensen,  
Carl Grønsholevei 16,  
Oslo 8.

GV/BR

Date  
18. 1. 71.

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

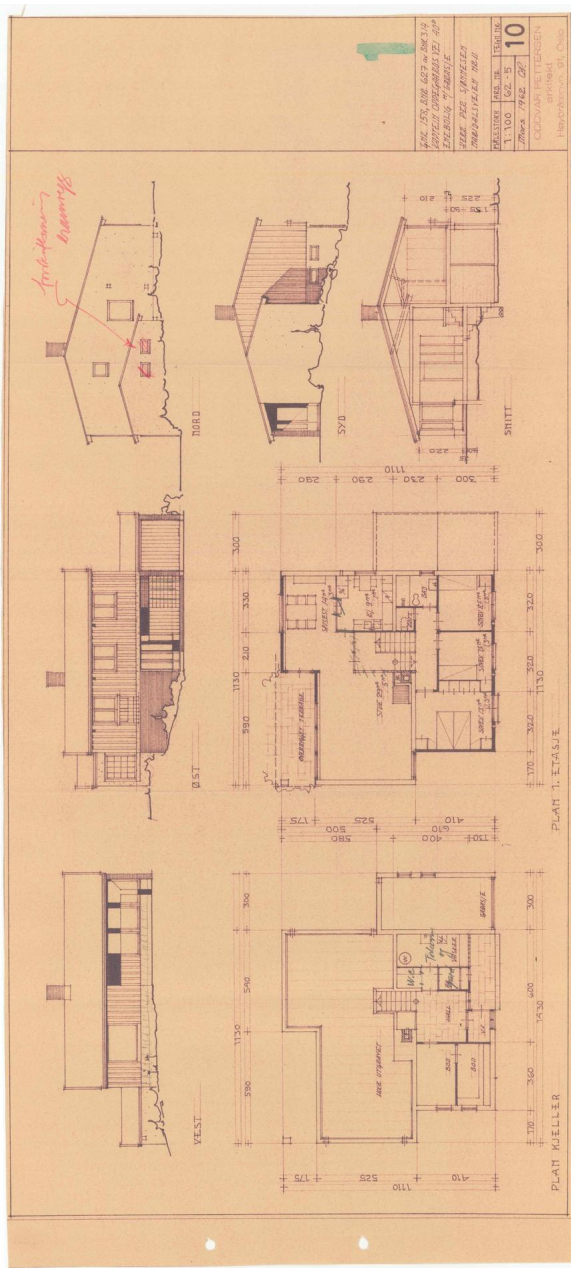
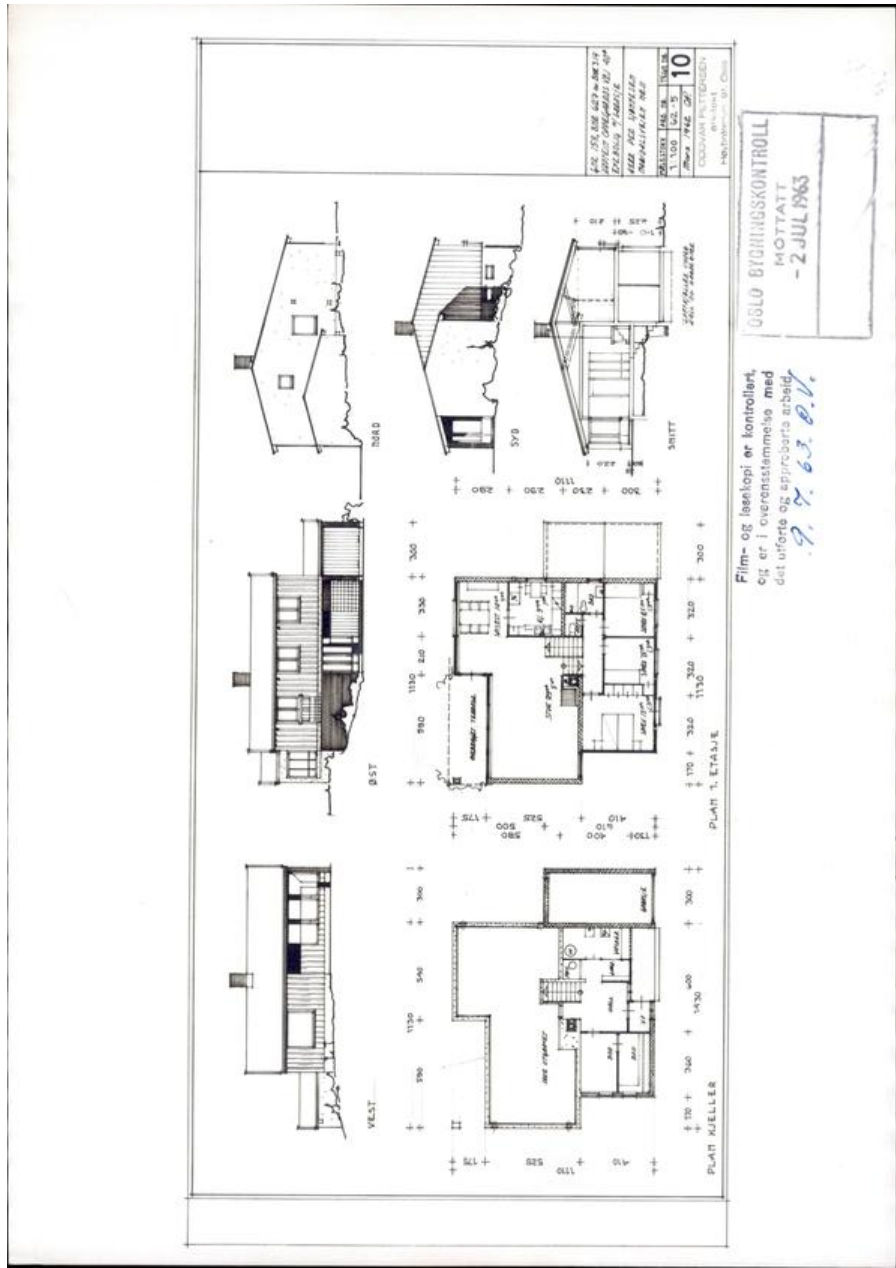
**Forbehold:**

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

*O. Verndal*  
Bygningsinspektør

O. Verndal.

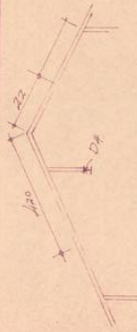
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.









DREGER - D<sub>2</sub> OVER STUETVINDEN (SMTT B-D)

Master pr. 1 m choger.  $250 \text{ kg/m}^2 \cdot 6.4 = 1600 \text{ kg/m}$   
 Flimling til væg  $\frac{20}{20}$   
 Egens. choger. ca.  $\frac{50}{20}$

Spannvægt  $L = 22 \text{ m}$   
 $q = 1750 \text{ kg/m}$

$f = \frac{1750 \cdot 22^2}{8} = 1060 \text{ kgm}$ . Vælger DTP-10 W = 205 cm<sup>3</sup>

Stygh.  $\frac{10600}{205} = 110 \text{ kg/cm}^2$   $\sigma_{\text{Hil}} = 253 \cdot \frac{1060}{205} = 1050 \text{ kg/cm}^2$

Opremskraft  $A \cdot B = 1750 \cdot 11 = 19250 \text{ kg}$

Vælger  $A$ 's  $45^\circ$  vinkel ved B  $\sigma_{\text{Hil}} = 193 \text{ kg/cm}^2$   
 ved A  $B$  vinkel opbyg  $\sigma_{\text{Hil}} = \frac{193}{205} = 97 \text{ kg/cm}^2$

DREGER - D<sub>3</sub> OVER STUETVINDEN (SMTT C-D)

Spannvægt  $L = 22 \text{ m}$

Master lastene (if sørgende væg) =  $1140 \text{ kg/m}$   
 egen dt.  $\frac{60}{20} = 300 \text{ kg/m}$

$q = 1540 \text{ kg/m}$ , 2400 kg

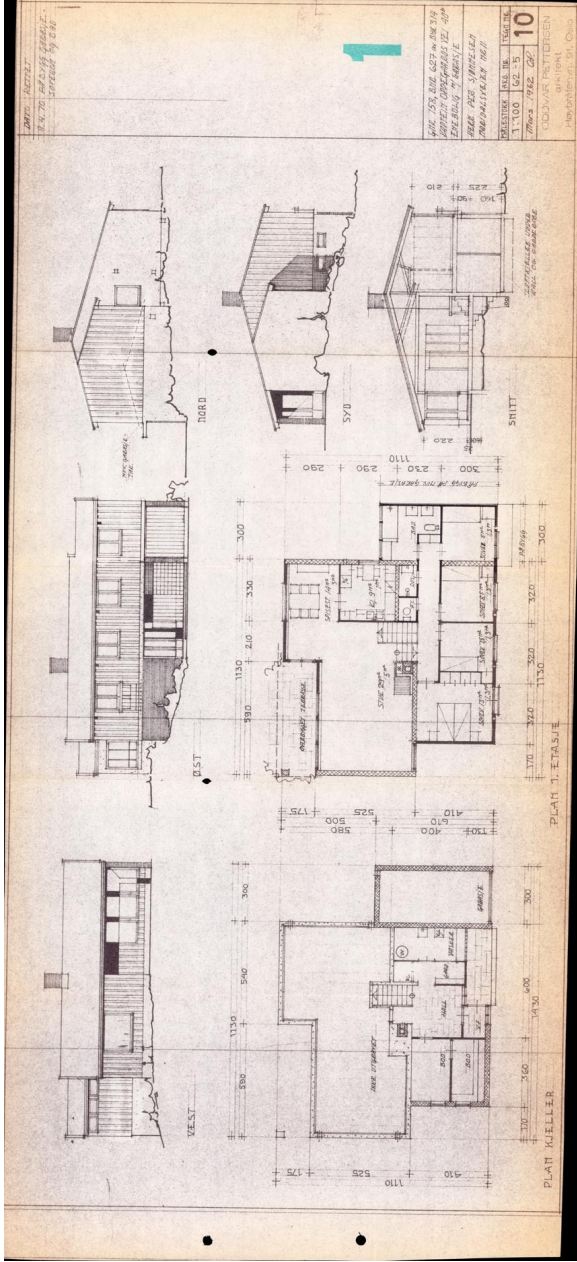
Vælger DTP-20 W = 214 cm<sup>3</sup>

Stygh.  $\frac{24000}{214} = 1120 \text{ kg/cm}^2$   $\sigma_{\text{Hil}} = 253 \cdot \frac{2400}{214} = 2870 \text{ kg/cm}^2$

Opremskraft  $A \cdot B = 1540 \cdot 22 = 33880 \text{ kg}$

Vælger  $A$ 's  $45^\circ$  vinkel  $f = 185 \text{ cm}^2$   $\sigma_{\text{Hil}} = \frac{33880}{185} = 192 \text{ kg/cm}^2$

med skindens!!





Utskriftsdato: 25.05.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

### Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter bli 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.



Utskriftsdato: 25.05.2025

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

<b>0301-158/627</b>	<b>DeINr. 1</b>	Kommunale avgifter	NOK 25 899,33
Eiendomsadresse:	Kaptein Oppegaards vei 40B 1152 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 9 962,00
Fakturamottaker:	Sjønnesen Tove Reidun Kaptein Oppegaards vei 40 B 1152 OSLO		
Eiernavn:	Sjønnesen Tove Reidun	<b>Totalt</b>	<b>NOK 35 861,33</b>

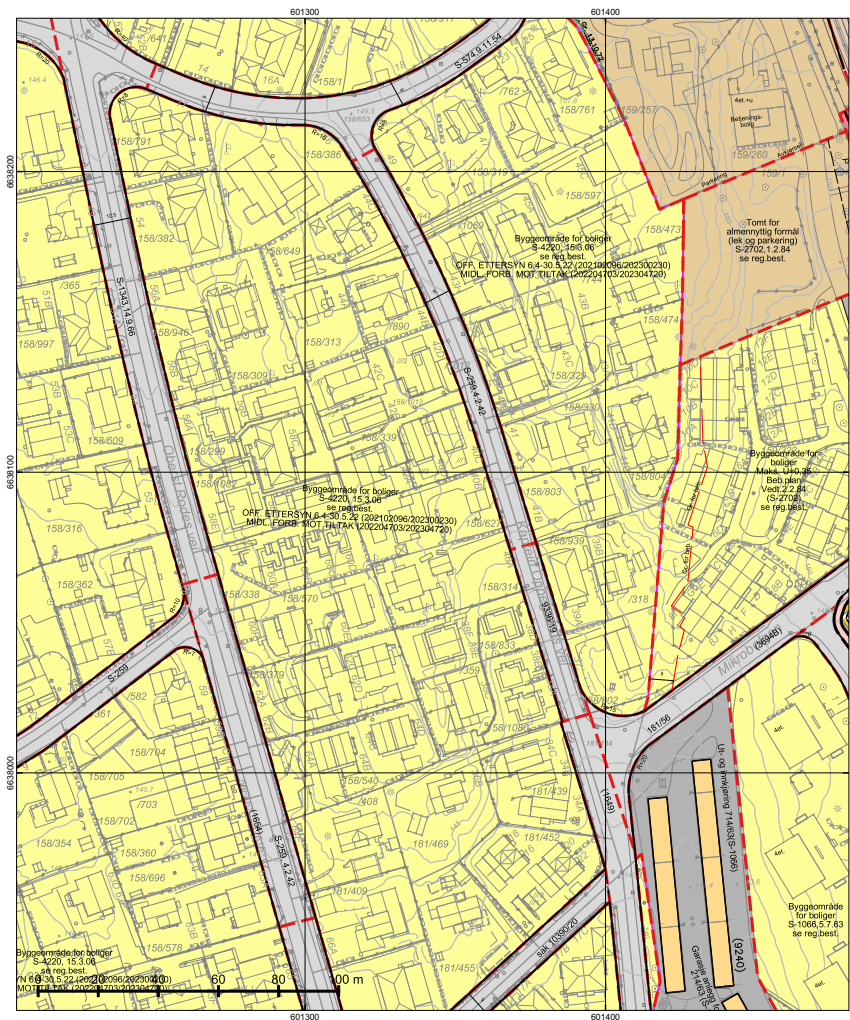
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	8 958,32	0,00	25040001046147028	11546384	24.04.2025	26.05.2025
<b>Totalt å betale</b>			<b>8 958,32</b>					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt\*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	9 962,00
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	10 254,89
Vann- og avløpsgebyr	15 401,44
<b>Totale avgifter</b>	<b>35 861,33</b>

\* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

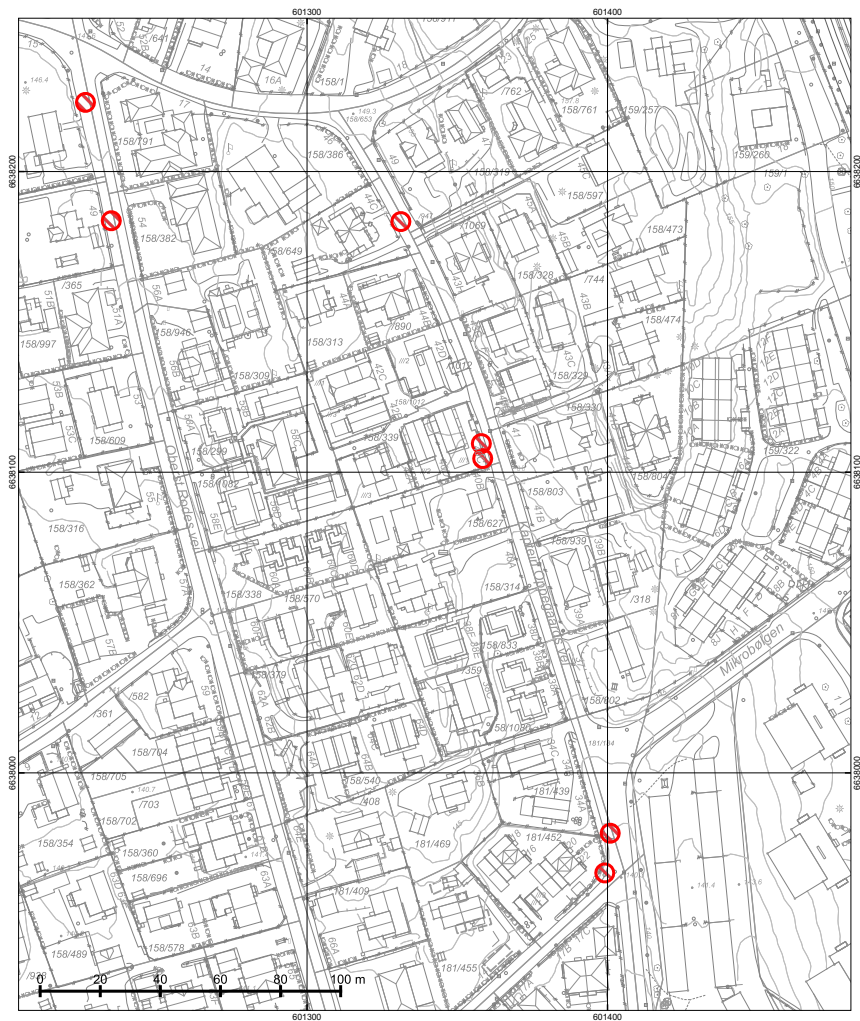


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

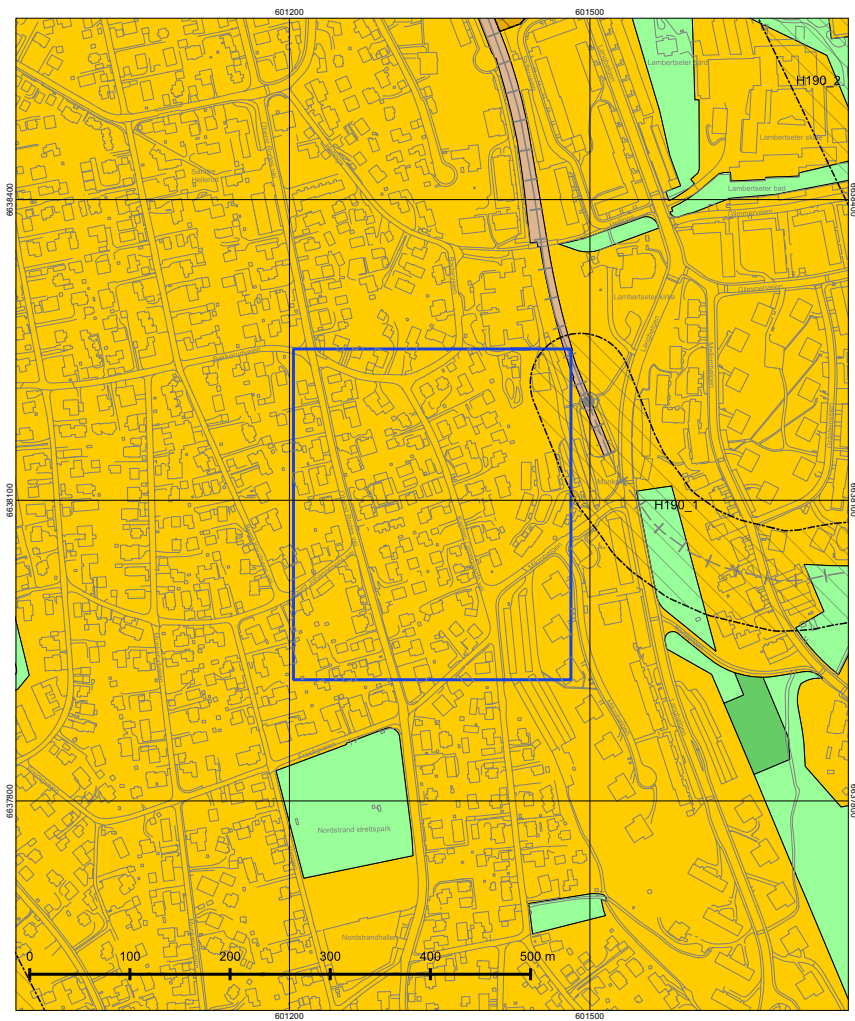
**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- 70 - Felles avkjørsel
  - 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
  - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
  - 163 - Kirke m.tilh.anlegg
  - 170 - Privat institusjon
  - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
  - 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
  - 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 
- 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
  - 2012 - Fortau
- 
- RpBestemmelseGrense
  - 70 - Felles avkjørsel
  - 913 - Formålagrensning
  - 930 - Reguleringslinje
  - Formålgrense
- 
- Foreløpig plan
  - Plangrense (gammel lov)
  - Plangrense (ny lov)
- 
- Regulert eiendomsgrense
  - Grense for bebyggelse
  - Bygnings avgrensing i beb. plan
  - Byggegrense
  - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

<p><b>Oslo</b></p>	<p><b>Reguleringskart</b></p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk.</p>
<p>Dato: 26.05.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvivalens 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).                  - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17                  - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.                  - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
<p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 143553/ 86512865                  Adresse: KAPTEIN OPPEGAARDS                  VEI 40B                  Gnr/Bnr: 158/827</p>	<p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP                  Kommentar:</p>



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 26.05.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistans 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p>
	<p>- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort).                  - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
<p>Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 143553/ 86512865                  Adresse: KAPTEIN OPPEGAARDS                  VEI 40B</p>	<p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p>	<p>Kommentar:</p>
	<p>Gnr/Bnr: 158/827</p>		

<p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 26.05.2025                  Målestokk 1:3000                  Koordinatystem: EUREF89 - UTM sone 32                  PlottID/Best.nr.: 143553/86512865                  Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p>	<p><b>Kommuneplanen 2015–2030</b></p>		
	<p>Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mde=kommuneplan">https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mde=kommuneplan</a></p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark.</p>		

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefom
			H390 - Deponi



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer  
KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 40B

Date: 26.05.2025

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86512865  
8650115

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.158 BNR. 627

Vi viser til bestilling av 20250525 for KAPTEIN OPPEGAARDS VEI 40B.

### GNR. 158 BNR. 627

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1961.

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

**1050 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

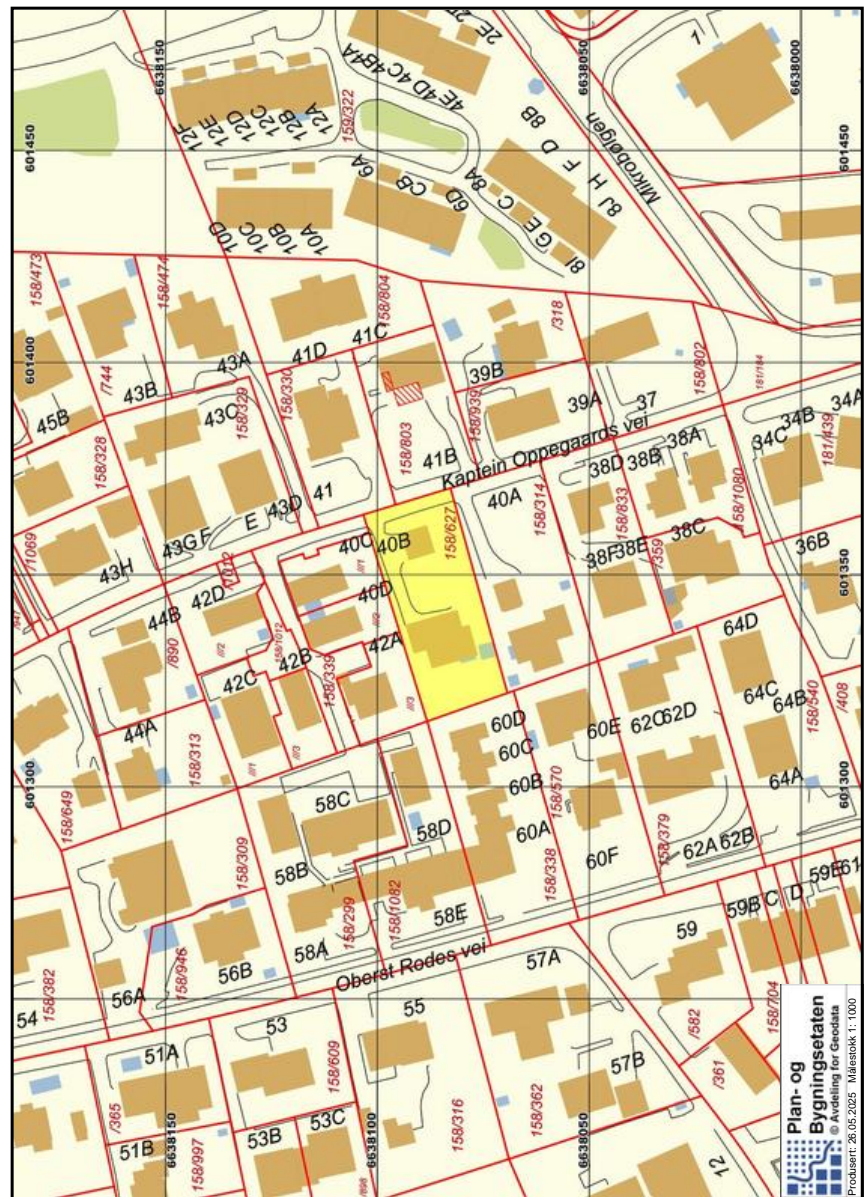
Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmatrik@pbe.oslo.kommune.no





## Oslo kommune Plan- og bygningssetaten

Sist revidert 23.07.2013

### Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FN's mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

#### Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

#### Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningssetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningssetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

#### Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på [www.lovdatab.no](http://www.lovdatab.no).

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaker. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningssetaten vil avvete hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dvergås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

**Prioriterte arter:** Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningssetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

**Utvalgte naturtyper:** Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningssetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - [www.miljodirektoratet.no](http://www.miljodirektoratet.no).

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunnngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – [www.regjeringen.no](http://www.regjeringen.no).

#### Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger m.m.).

Oslo gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene viktig ferskvannskollet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.



<b>Plan- og bygningssetaten</b>	Besøksadresse:	Sentrallbord:	02 180	Bankgiro: 1315.01.01357
Boks 364 Sentrum	Vahls gate 1, 0187 Oslo	Kundesenteret:	23 49 10 00	Org.nr.: 971 040 823
0102 Oslo	<a href="http://www.pbe.oslo.kommune.no">www.pbe.oslo.kommune.no</a>	Telefaks:	23 49 10 01	MVA
		E-post:	postmottak@pbe.oslo.kommune.no	



## S-4220

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

**Vedtaksdato:** 15.03.2006

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200913489](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

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

*Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).*

*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgraving av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)*

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

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*

*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*

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

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*

*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgraving av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*

*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

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

### Paragraf 1 – 20

#### § 1 Avgrensning

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

#### § 2 Reguleringsformål

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

#### § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

#### § 4 Bebyggelsesplan

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

#### § 5 Utomhusplan

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

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

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

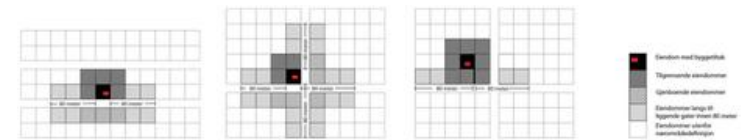
#### § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

##### 6.1

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

##### 6.2

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

##### 6.3

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

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

##### 6.4

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

## 6.5

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

## 6.6

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

## 6.7

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

### § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

### § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

### § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m<sup>2</sup> pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

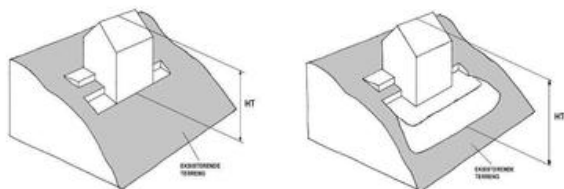
### § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a

Figur 2b

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m<sup>2</sup>.

Tomter på under 600 m<sup>2</sup> kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m<sup>2</sup>, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- Minimum 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 300 m<sup>2</sup> for tomannsboliger.
- Minimum 100 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- Minimum 50 m<sup>2</sup> per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m<sup>2</sup> i annen boligbebyggelse/ boligtype.

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

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

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

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

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

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

### § 13 Parkering

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

### § 14 Veier

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

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

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

### § 15 Støy

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

### § 16 Luftforurensning

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

### § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

### § 19 Strøktjenlig virksomhet

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

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

### § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nabolrådets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

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

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

### Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten ([www.byggesak.com](http://www.byggesak.com)).**

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

### Høydegrunnlag

1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000. Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

### Virkninger av planbestemmelser

Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

### Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Oslo kommune

Oslo **Plan- og bygningsetaten**

## Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>



## S-259

Regulering av Søndre Hellerud, gnr. 158, bnr. 1 m.fl.

**Vedtaksdato:** 04.02.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:**

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V050564, V060555, 83357, V171056, 41663, V200444, 21244, V180164, 12051, V270750, 7047, 54455, V190857, V170248

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Ad gnr. 158 bnr. 1 m.fl. Søndre Hellerud.

Vedtektene lyder så:

- § 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i 2 fulle etasjer og garasjer (uthus) i en etasje.
- § 2. Våningshus og garasjer (uthus) legges i sånt forhold til de regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessige avstander oppnås, kan mindre utbygg på våningshuset tillates foran byggeflukten, når de ikke gis større framspring enn 2,5 meter og bare oppføres i 1 etasje.
- § 3. Våningshusenes størrelse kan være opp til 11 % av parsellens nettoareal, dog ikke over 120 m<sup>2</sup>. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Ens takform må gjennomføres kvartalsvis eller i samme byggeflukt. Takvinkel fastsettes av bygningsvesenet, og må være den samme i samme byggeflukt.
- § 4. Garasjer (uthus) som kommer nærmere nabogrense enn forskriftsmessig avstand, skal utføres av ildfast materiale. Garasjenes (uthusenes) størrelse må ikke overstige 25 m<sup>2</sup>. Hvor garasje tillates plassert i våningshusets kjeller, bortfaller retten til frittstående garasje. På parseller hvor sånn ikke er vist, er garasje forutsatt innredt i våningshusets kjeller.
- § 5. På den til handelssted reserverte parsell nr. 46 kan oppføres forretningsgård med tilhørende uthus. Forretningsgården må være i mur. Dens størrelse må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Gesimshøyden må ikke være over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Takvinkelen skal være som for bebyggelsen for øvrig. Garasje (uthus), lagerhus etc. må ikke overstige 65 m<sup>2</sup> og må ikke være over 1 etasje.
- § 6. Hus- og gjerddefargen må godkjennes av bygningsvesenet.
- § 7. Mot regulert vei må oppsettes 1 m høye tregjerder. Sammenhengende gjerdet utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge, jfr. punkt 6. Før gjerde mot vei oppsettes, må terrenget planeres etter reguleringsvesenets nærmere bestemmelse, eventuelt oppsettes forstøtningsmur hvor dette blir funnet påkrevd.
- § 8. For heromhandlede reguleringsområde gjøres gjeldende bestemmelsene i paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker, hvoretter området betraktes som villastrøk.
- § 9. Ingen parsell må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
- § 10. Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 11. Unntak fra disse vedtekters punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor den i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker opptrukne ramme.

For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
 Geodataavdelingen

#### GJELDENE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

**Disposisjonsrett** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

**Anvendelse som går ut over eget bruk**, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

#### Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistigningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert.  
I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.



Skatteetaten

Dato  
25.05.2025

U.off. offl. § 13, sctfvf § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

**Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 158      Bnr 627      Fnr 0      Snr 0

**Eiendommens adresse:**

Kaptein Oppegaards vei 40B, 1152 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

Som primærbolig:      kr 4 439 448  
Som sekundærbolig:      kr 12 770 640

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



BYGDØY ALLE EIENDOM AS  
V/MARTHE SKABO  
BYGDØY ALLE 34  
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 13-0099/25  
Vår referanse: 3762901/26499751  
Bestilling: C3 2025-05-26 59

Dato  
26.05.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8022	105	29.6.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	627	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

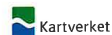
Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1962/8022/105  
Uthentet 2025-05-26 14:36

Side 1 av 1

30 JUNI 1962  
8022

#### ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gnr. 158 bnr. 627  
Kaptein Oppegaards vei 40 B, avgir herved nedonstående  
erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og  
som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens sam-  
tykke:

Undertegnede som eier av gnr. 158 bnr. 627  
Kaptein Oppegaards vei 40 B, forplikter seg til å for-  
binne overvannsledning til offentlig kloakk når som helst  
kommunen måtte forlange det.

Oslo, den 26. juni 1962.

*Per Sjønnesen*  
Per Sjønnesen

Avskriftens riktighet bekreftes:  
*CP*



BYGDØY ALLE EIENDOM AS  
V/MARTHE SKABO  
BYGDØY ALLE 34  
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 13-0099/25  
Vår referanse: 3762902/26499756  
Bestilling: C3 2025-05-26 51

Dato  
26.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
7507	105	20.6.1962	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	158	627	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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

21 JUNI 1962

7507

## ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøtnehaver av matr.nr. Ln 158 B 627

Kapt. Oppegaards vei 40 B gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 19.6. 1962
  
Skjøtnehaver

  
Eier

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

Oslo byskriverembete ..... distrikt, ..... 19....

—Hens riktighet bekreftes :  




BYGDØY ALLE EIENDOM AS  
V/MARTHE SKABO  
BYGDØY ALLE 34  
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 13-0099/25  
Vår referanse: 3762900/26499746  
Bestilling: C3 2025-05-26 52

Dato  
26.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7156	105	17.3.1981	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	158	627	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 1981/7156/105  
Uthentet 2025-05-26 09:23

Side 1 av 2

DAGBOKFØRT  
17. MAR 2025 07:15:6  
BYSKRIVEREN I OSLO  
AKER DISTRIKT

### ERKLÆRING

vedrørende

Gnr. 158, bnr. 627, Kaptein Oppegaards vei 40 B  
eiendom

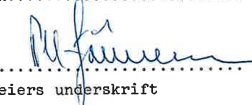
<u>Garasje</u>	<u>80/1271</u>
arbeidets art	byggningskontr. jnr.


Den 11.6.80 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til kant regulert Kaptein Oppegaards vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæring kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo, den 13/3-81

  
eiers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes 





Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

**[nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen](http://nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen)**

interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22049898**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

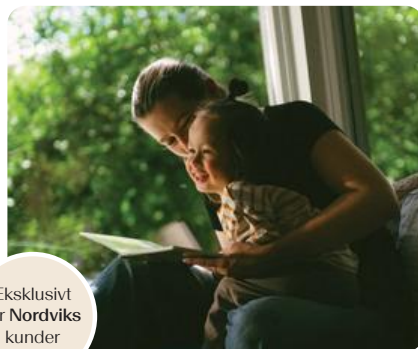
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

### Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringene fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

**Klageorgan**  
 Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



**Storebrand Forsikring AS**  
 Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
 Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
 Telefon: **915 08 880**  
 Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



**HELP Forsikring AS**  
 Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
 Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
 Telefon: **22 99 99 99**  
 Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 RØYKVARSLE**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Kaptein Oppegaards vei 40B 1152 OSLO

Betegnelse: Gnr 158, bnr 627 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



