

Kapellveien 13 B



Innhold

05	Om boligen
06	Nøkkelinformasjon/Megler
29	Plantegninger
32	Eiendommen
43	Vedlegg



Om boligen

I meget familievennlige omgivelser i umiddelbar nærhet til Kolbotn sentrum finner du denne innholdsrike tomannsboligen med høy standard.

I boligens første etasje er det en innbydende entré, garderobe, ett soverom, separat wc, vaskerom med dusj, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt markterasse og hage.

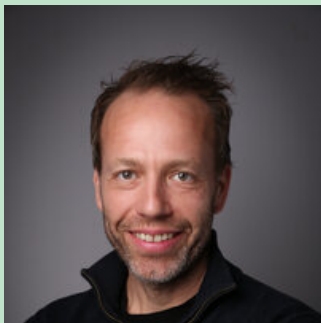
I andre etasje har hovedsoverommet eget walk-in-closet i tillegg til to romslige soverom, stort bad og loftstue med utgang til vestvendt balkong. Egen gårds plass, garasje og biloppstillingsplasser.

Det er kun en liten spasertur bort til Kolbotn Torg med Kolbotnvannet - en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant. Gode kommunikasjonsmulighet til Oslo og Ski med tog og buss. Kjøpesenteret Kolbotn torg har alle typer servicetilbud.

Kort vei til barnehager, barne- og ungdomsskole, idrettsanlegg, tennisbaner, Oppegård golfklubb, Ingierkollen slalåmsenter m.m. Kort vei til Ingierstrand, Hvervenbukta og Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter.

Kapellveien 13 B,
1410 1410 KOLBOTN

Prisantydning	9 900 000,- + omk
Kommunale avgifter	29 847,- pr. år.
BRA-i	160,0 m2
BRA-e	16,0 m2
Total BRA	176,0 m2
Soverom	4
Tomt	1004
Byggeår	2010



Vegard Fjeldheim

Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 997 00 480
vegard@nord-em.no





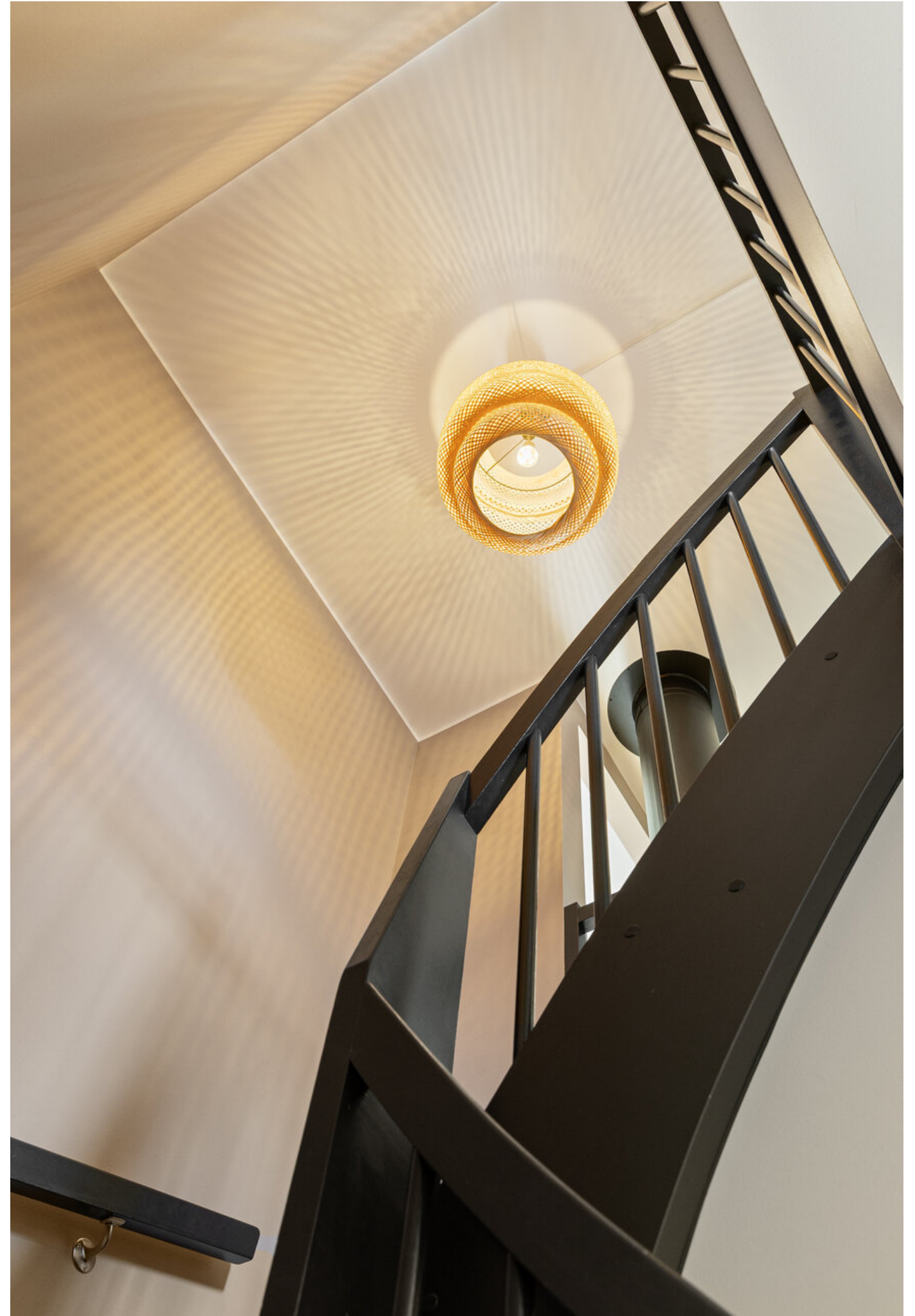














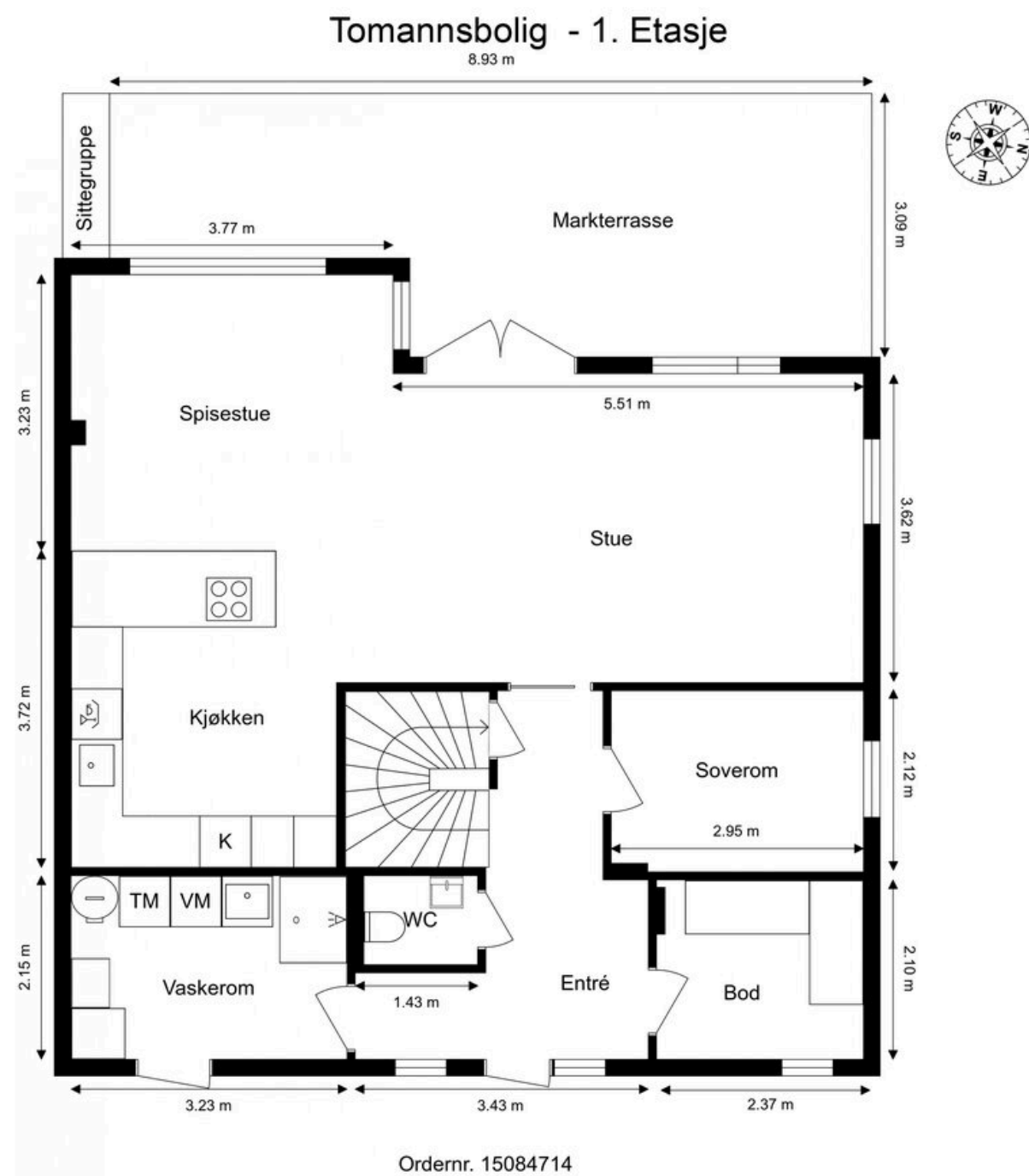




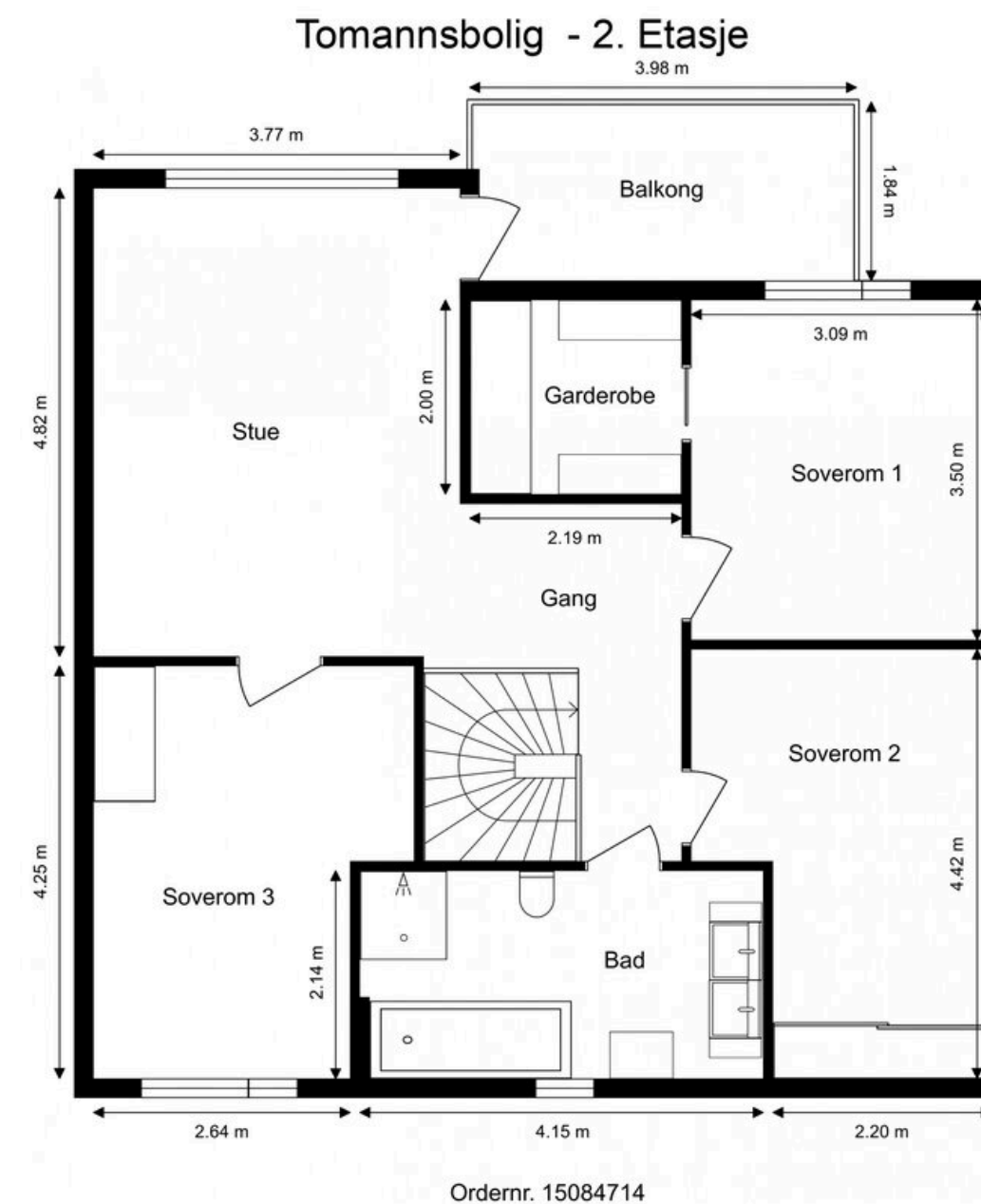


Plantegninger

Plantegning 1. Etasje



Plantegning 2. Etasje





Eiendommen

STANDARD

Stor og meget tiltalende 1/2 part av tomannsbolig med svært sentral beliggenhet.

Kjøkken: Moderne og flott kjøkkeninnredning fra 2021 med slette fronter og benkeplate av kompositt. Kjøkkenet har rikelig med skaplass og mye benkeplass. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakt i høyskap og to stk pop-up stikkontakter på benkeplate. Integrerte hvitevarer fra Siemens Studioline (begge ovnene, koketopp med ventilator og oppvaskmaskin). Lekkasjestoppere og komfyrvakt.

Bad 2. etasje: Meget tiltalende bad med gulvarme og downlights. Badet ble oppgradert i 2021 med microsement på gulv og vegger. Ny servantinnredning med speil, dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Stort badekar med integrert dusjbatteri og hånddusj. Vegghengt klosett og mekanisk avtrekksventil.

Separat wc: Oppgradert i 2021 med microsement på gulv. Det er gulvarme og downlights i tillegg til vegghengt servantinnredning, speil og vegghengt toalett. Mekanisk avtrekksventil.

Vaskerom: Romslig vaskerom med flislagte overflater og gulvarme. Dusjhjørne med fastfelt og innfellbar glassdør med dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Skapinnredning med benkeplate og skyllekum. God plass til oppbevaring og plass til å tørke klær. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

Øvrige rom 1. etasje: Gulvflater belagt med parkett, fliser og microsement. Parketten

ble slipt i 2021 i tillegg til at det ble lagt microsement. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malte slette flater med downlights i entré, stue og kjøkken/spisestue. Profilerte innerdører. Garderobeskap ved innvendig bod og lagringsplass i bod under trapp.

Øvrige rom 2. etasje: Gulvflater belagt med parkett som ble slipt i 2021. Gulvarme i loftstue og gang. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon. For ytterligere informasjon henvises det til tilstandsrapporten.

BYGGEMÅTE

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2010. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendig fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon av tre utført i saltaksform med ark som er utvendig tekket med takstein. Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, wc og våtrommene. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). Tofløyet terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Boligen har entrédør fra byggeår. Det er senere satt inn Yale doorman.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper

anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen: (KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG2:

Våtrom - baderoms 2. etasje: Fallforhold rundt sluk. Vanntett sjikt/membran i gulv og vegger.

Våtrom - vaskerom i 1. etasje: Lekkasjesikkerhet, vanntett sjikt/membran i gulv og vegger, tettesjiktetes tilslutning til sluk, vannrør, slukets tilkomstmulighet for rengjøring, fordelerskap og fordelerstammer.

Toalettrom - wc 1. etasje: Avløpsrør.

Andre rom 1. etasje: Overflate gulv og innerdører.

Loft -uinnredet / kaldt loft: Inspeksjonsmulighet.

Innvendige trapper: Tilstand.

Yttertak: Tekking (med tilhørende beslag).

Balkong 2. etasje: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer. Konstruksjon og fundamenter.

Det er ikke gitt TG3 for denne eiendommen. Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 176,0 m²

- BRA-i: 160,0 m²

- BRA-e: 16,0 m²

BRA-i fordeler seg som følger:

1. etg: 80 m²

2. etg: 80 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 30,0 m²

Balkong i 2. etasje: 7 m²

Markterrasse i 1. etasje: 23 m²

Takhøyder er på tilfeldig sted målt i boligen: 2.etasje:2,29-3,50 meter i stue, 2,26 meter på bad og 2,39 meter på resten av rommene.

1.etasje: alle rom er målt til mellom 2,38-2,40 meter.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

INNHALDSBESKRIVELSE

Stor og innholdsrik 1/2 part av tomannsbolig med påkostet og god standard. Boligen har en meget god og praktisk planløsning.

1. etasje: Entrè, praktisk vaskerom, separat wc, 2 boder, 1 soverom, kjøkken og stue i åpen løsning med utgang til vestvendt terrasse og hage.

2. etasje: Gang, bad, 3 soverom (hovedsoverom med egen walk-in closet) og loftstue med takhøyde på ca 3,5 meter med utgang til vestvendt balkong.

Garasje med elbillader og elektrisk portåpner.

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vedovn i stue og gulvbåren varme i alle rom utenom soverommene.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Grønn og energikarakter C er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør av typen rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap med fordelerstammer til typen rør-i-rør system er plassert over benkeplate på vaskerom.

Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran til boligen er plassert på vanninntaksrør med vannmåler på vaskerommet. Stakeluke er plassert bak inspeksjonluke på wc.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 300 L plassert på vaskerom. Aggregat for balansert ventilasjon er plassert på vegg i vaskerom.

Varmesentral til gulvbåren varme er plassert på vegg i vaskerom. Sentralstøvsuger plassert i bod under trapp. Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, wc, og våtrommene. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vedoven i stue og gulvbåren varme i alle rom utenom soverommene.

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det

medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

Følgende medfølger ikke kjøpet:

Hulle i eik på kjøkken

Tre små hyller i eik ved siden av peis

Lampe over salongbord

Knaggrekker i entre

String-hulle i loftstue og på soverom 3

TOMTEN

1004,00 m² eiet tomt til sameiet.

Tomten er pent opparbeidet med forstøtningsmur, gressplen, bed og beplantning. Tomten er flat og innbyr til lek og aktivitet.

Tomten er et fellesareal som i utgangspunktet benyttes av alle beboere. Normalt sett vil kjøper allikevel kunne disponere det arealet som naturlig tilfaller boligen. Avtalen følger av dagens praksis og kan ikke dokumenteres. Se vedlagt seksjoneringsdokumenter som viser fordelingen av sameiet.

PARKERING

Enkel garasje med elektrisk portåpner. Det er montert elbillader på vegg inne i garasjen. Biloppstillingsplasser foran garasjen.

OMRÅDEBESKRIVELSE

Eiendommen ligger meget sentrumsnært til samtidig som den ligger tilbaketrukket og usjenert.

Sentrum har et rikt tilbud av kulturelle innslag, butikker, rekreasjonsområder, fritidssysler og kollektivtransport. Kolben kulturhus er absolutt verdt et besøk.

Kolbotn Torg har alene 60 butikker og restauranter, samt helse- og servicetjenester. Midt i sentrum ligger også Kolbotnvannet - en vakker idyll med tursti, sittebenker og bryggekant.

Det er anlagt flere parker i tilknytning til sentrum. Generasjonsparken er en park som legger vekt på fysisk aktivitet, spesielt sykling. I tillegg er det satt opp treningsapparater av typen Tuftepark.

Pyramiden skatepark er et spesialanlegg for skating, Inline (rulleskøyter), BMX-sykling, og med klatrevegger. Det er dessuten kort vei til Sør- og Østmarkas flotte turløypenett. Kolbotn har et av landets største idrettslag med en allsidig satsning innenfor et spekter av idrettsgrener. Sofiemyr idrettspark har stadion, fotball-/friidrettsanlegg og de fleste fasiliteter. Ellers kan Sofiemyr friste med svømmehall, treningssenter, idrettshall og The Well - et fantastisk spaanlegg. Ingierkollen byr på både slalåmsenter og tennisanlegg. Legg gjerne badeturen til populære Ingierstrand ved Bunnefjorden, med vestvendt sandstrand, store gressletter, stupetårn og brygger egnet for krabbefiske. Videre er det en kort kjøretur til Tusenfryd, og golfanlegg på Greverud og ved Gjersjøen. Det er ca. 10 min gange til Kolbotn barneskole, Ingieråsen ungdomsskole er ca. 7 min gangavstand og det er flere barnehager i området. Ellers er det 5 min gange til Kolbotn stasjon, hvor toget bruker ca. 16 min til Oslo S. Med bil tar det ca. 9 min til Ingierstrand, 12 min til Vinterbro senter, 13 min til Ski Storsenter, 14 min til Oslo S og 42 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

SKOLE OG BARNEHAGE

Boligen sogner til Kolbotn barneskole og Ingieråsen ungdomskole. Roald Amundsen videregående skole ligger på Sofiemyr, en kort kjøretur fra eiendommen.

I tillegg ligger det mange barnehager i kort avstand fra boligen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET

Området bestående av småhusbebyggelse og noe næringsvirksomhet.

ADKOMST

Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

FELLESUTGIFTER

Det er ikke lagt opp til felleskostnader i sameiet. Hver seksjonseier betaler sin egen bygnings- og innboforsikring, kommunale avgifter, kabel-tv/internett m.m.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter: Strømforbruket i 2025 utgjorde 21 875 kwh. Hus og innboforsikring via Storebrand med årlig premie på kr. 9 096,- Kabel-tv/internett fra Telia utgjør kr. 1.400,- pr. mnd Kommunale avgifter på kr. 2.487,- pr. mnd Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Det er vannmåler i boligen i forhold til kommunale avgifter. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

NORGESPRIS

Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta

denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring AS med polisenummer: 3489592

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024: Som primærbolig kr. 2 008 654,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 8 034 616,00,- ved annen bruk av eiendommen. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

SAMEIET

Sameiet Kapellveien 13. Sameiet er ikke registrert i Brønnøysundregisteret. Det er heller ingen forretningsfører. Sameiet består av 2 seksjoner. Sameierbrøken er: 1/2 pr. seksjon. Seksjoneringsbegjæringen ligger vedlagt prospektet. Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner.

STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT

Det kreves ingen styregodkjennelse

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale: Dokumentavgift kr 247 500,00,- Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,- Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,- Frivillig boligkjøperpakke kr. 9 950,- Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 10 158 540,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr. Boligkjøperpakken er frivillig å tegne. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet. Se vedlagt produktark for hva forsikringen inneholder.

BETALINGSBETINGELSER

Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 2 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 15.10.2014 som omhandler tomannsbolig - nybygg i Kapellveien 13 A og B.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 21.07.2009 samsvarer med dagens bruk av boligen.

REGULERING

Området er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende reguleringsbestemmelser og KDP 2026-37. Se reguleringskart- og bestemmelser som

ligger vedlagt i salgsoppgaven. Komplette info om KDP 2026-37 (kommunedelplan for torg og møteplasser) kan fås av megler ved henvendelse.

Delarealer:

Delareal: 1 004 kvm, KPHensynsonenavn H310_1. KPFare Ras- og skredfare.

Delareal: 324 kvm, KPHensynsonenavn H320_2. KPHensynsosenavn: Flomfare.

Delareal: 1004 kvm, Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal: 521 kvm, KPHensynsonenavn: H220. KPStøy: Gul sone iht T-1442.

Reguleringsplaner:

ID: 3905 - DEL AV KAPELLVEIEN

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttrådt 20.12.1976

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter):

ID: 202405: Kolbotnveien 16.

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

ID: 202509: Edvard Griegs vei 1

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

ID: 202606: Kolbotnveien.

Status: Planlegging igangsatt

Plantype: Detaljregulering

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Erklæring om rett til anlegg drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk samt felles adkomstvei mellom gnr. 40, bnr. 258 og bnr. 1003 ligger vedlagt prospektet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

RETTIGHETER OG HEFTELSER

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, foruten om sameiets legalpant iht. eierseksjonsloven § 25, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Dnr. 132792, tgl. 19.02.2010 - Seksjonering

SNR: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1 / 2

Dnr. 975998, tgl. 02.12.2008 - Registrering av grunn

Registrering av grunn

Dnr. 976005, tgl. 02.12.2008 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900249, tgl. 20.08.1919 - Erklæring/avtale

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Seksjonen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av seksjonen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kortidsutleie av hele seksjonen i mer enn 90 døgn per år allikevel ikke er lov iht. eierseksjonsloven. Leietaker må følge ordensregler, vedtekter og må ev. styregodkjennes på lik linje som kjøper.

RADON

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

EIENDOMMEN

Kapellveien 13 B

240/1003/0/2 i Nordre Follo

Type bolig: Tomannsbolig

SELGER

Pernille Mamen Brusdal og Lars Nuvin

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 3260110

Ansvarlig megler: Vegard Fjeldheim

NORD Eiendomsmegling

Nord Eiendomsmegling AS

NO 929 451 422 MVA

DIVERSE

Det er montert sentralstøvsuger i boligen inkl. i sokkelen på kjøkkenet.

Høytalere på bad, toalett, entrè, kjøkken og terrasse.

Varmelampe på terrasse

Elektrisk markise over markterrassen.

Kablet internett i alle oppholdsrom og soverom.

Tv-uttak i begge stuene og hovedsoverom.

Godt med lagringsplass. 2 boder, stor skyvedørsgarderobe, dobbelt skap på bad og lagringsloft.

OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Servitutter
- Opplysninger fra Nordre Follo kommune

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

OVERTAKELSE

Ca 1. april eller etter nærmere avtale med selger.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Nord Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Nord Eiendomsmegling AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke

juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler mottar honorar ved bestilling av boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven og kan også finnes på vår hjemmeside. Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside på [HJEMMESIDE]. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å

forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres avFrem Eiendomsmegling, NO 979915772 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i

avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,0 % av salgssummen inkl. mva

Markedspakke: Kr. 22 950,00

Tilrettelegging bolig: Kr. 15 900,00

Oppgjørshonorar: Kr. 7 250,-

Visning pr stk: Kr. 2 900,00

Oppgjørshonorar : 7 250,00

Offentlige utlegg: Kr. 5 345,-

I tillegg betaler selger for foto,

tilstandsrapport og boligselgerforsikring.

I Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Kapellveien 13 B
1410 KOLBOTN
Gnr./Bnr.: 240/1003
Nordre Follo kommune

Rapportdato: 27.08.2026
Befaringsdato: 24.08.2026
Referansenummer: 15084714

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 160 m² (BRA-i: 160 m²)
Frittstående garasje
Bruksareal: 16 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 176 m² (BRA-i: 160 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Thomas Erichsen



97094272

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjer for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings- og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggeteknisk erfaring, skjøn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.08.2026
Referansenummer	15084714
Meglerforetakets oppdragsnummer	3-26-0110
Hjemmelshaver/selger	Lars Nuvin/Pernille Mamen Brusdal
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Erichsen
Tilstede på befaringen	Lars Nuvin
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	27.08.2026

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2010		
Frittstående garasje	2010		

Tomtebeskrivelse
Vertikaldelt tomannsbolig beliggende på Kolbotn, Nordre Follo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfaltert gårdsplass, frittstående garasje, terrasse, plenareal, prydbusker og diverse beplantning.

Byggemåte
Vertikaldelt tomannsbolig fra 2010. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og etasjeskiller av trekonstruksjoner. Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner. Uvendig fasader utført i liggende kledning. Takkonstruksjon av tre utført i saltaksform med ark som er utvendig tekket med takstein. Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, wc og våtrommene. Vinduer med karm/ramme av tre (fra byggeår). To-fløyet terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Balkongdør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Boligen har entrédør med elektrisk kodelås fra (byggeår).

Oppvarming
Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vedovn i stue og gulvbåren varme i alle rom utenom soverommene (ifølge huseier).

Boligen inneholder
Boligen består av 2 etasjer samt kaldtloft (ikke måleverdig):
2.etasje: gang, bad, stue, tre soverom og garderobe.
1.etasje: entré, vaskerom, wc, kjøkken/spisestue, stue, soverom og to boder.

Utgang fra stue i 2.etasje til vest-vendt balkong.
Utgang fra stue/spisestue til delvis overbygget vest-vendt markterrasse.
Utgang fra vaskerom/entré til øst-vendt markterrasse ved inngangspartiet.

Boligen disponerer to biloppstillingsplasser utenfor huset.

Boligen disponerer en frittstående garasje med elektrisk portåpner og el-billader.

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Kapellveien 13 B
Postnummer/sted	1410 KOLBOTN
Kommune	3207 - Nordre Follo
Gnr./Bnr.:	240/1003
Seksjonsnr.	2
Tomt	Eiet tomt: 1004 m²

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom 2.etasje		Fallforhold rundt sluk	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Våtrom - Vaskerom 1.etasje		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	10	
		Vannrør	10	
		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Avløpsrør	11	
		Sanitærutstyr og innredning	11	
Andre rom - 1.etasje		Overflate gulv	12	
		Innerdører	12	
Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft		Inspeksjonsmulighet	12	
Innvendige trapper		Tilstand	13	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
Balkonger - 2.etasje		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	15	
		Konstruksjon og fundamenter	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommens bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	80			80	7
	Gang, bad, stue, tre soverom og garderobe				Balkong
1. Etasje	80			80	23
	Entré, vaskerom, wc, kjøkken/spisestue, stue, soverom og to boder				Markterrasse
SUM	160			160	30
Total bruksareal: 160 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		16		16	
		Frittstående garasje			
SUM		16		16	
Total bruksareal: 16 m²					

Kommentar til arealmålingen

Utgang fra stue i 2.etasje til vest-vendt balkong på 7m². (TBA)

Utgang fra stue/spisestue til vest-vendt markterrasse på 23m². (TBA)

Sittegruppe ved markterrassen er ikke medtatt i TBA.
Platting av heller mellom boligen og garasjen er ikke medtatt i TBA.

Takhøyder er på tilfeldig sted målt i boligen:
2.etasje:2,29-3,50 meter i stue, 2,26 meter på bad og 2,39 meter på resten av rommene.
1.etasje: alle rom er målt til mellom 2,38-2,40 meter.

Boligen disponerer en garasje på 16m² med elektrisk portåpner og el-bil lader fra 2018 montert på vegg inne i garasjen.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 17.08.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plan, snitt- og fasetegning fra byggeår datert 21.07.09.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende tomannsbolig, datert 15.10.14.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Følgende dokumentasjon over arbeider utført de siste fem år er fremlagt: Fremlagt faktura vedrørende koble til oppvask, kran og Watergard, datert 30.08.2021. Fremlagt faktura vedrørende gang 1.etg mikrosement, mikrosement bad 2.etg, mikrosement badekar bytte sluk demontering + montering rørlegger, datert 17.09.2021. Fremlagt faktura vedrørende montering av badekar, datert 27.11.21. Fremlagt faktura vedrørende Montere tilbake badekar, datert 17.02.22. Fremlagt faktura vedrørende Skifte gulvvarmestyring, Service el-kasett, Skifte termostat, datert 18.10.22. Fremlagt faktura vedrørende Bytte av vaier til garasje porten, datert 22.08.24. Fremlagt faktura vedrørende Kapellveien 13B: EL-Kontroll av bolig: Skifte av sikringer som er defekt jordfeilautomater. Skifte av brent stikkontakt til V.V.B Oppmøte og dokumentasjon lastet opp i boligmappa. Dataskrive ny kursfortegnelse til sikringsskap. Sluttkontroll og dokumentasjon lastet opp i Boligmappa, datert 24.06.25. Fremlagt faktura vedrørende Mikrosement legging på boblebad, datert 31.01.22.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Se punkt over.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 2021 og 2025. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Arbeider utført: EL-Kontroll av eksisterende bolig samt utbedring av punkter som ble avdekket ved kontroll i Mai 2025. IBR har skiftet defekte Jordfeilautomater i sikringsskap, utarbeidet nytt kursskjema som er hengt opp i sikringsskap og lastet opp i boligmappa, direkte koblet V.V.B. datert 24.06.25. Montering stikk og komfyrvakt ifb med bytte av kjøkken. Montering 2 stk stikk m/6 uttak ved TV. Bytte defekt fotocelle utelys, datert 05.07.21.

Rapport

Våtrom - Baderom 2.etasje

Baderom fra byggeår. Microsement på gulv med gulvvarme. Veggflater av microsement. Himlingsflate av malt slett flate og downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer og dobbel servant med ett-greps armaturer. Vegghengt speil med innebygd lys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj og regndusj. Badekar med integrert dusjbatteri og hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

Oppgraderinger utført i 2021.
Microsement på gulv og vegger.
Nytt servantinnredning med speil.
Dusjhjørne med blandebatteri.
Badekar og baderomsmøbel.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (på vegg i soverom 3). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 37,7 prosent, ved 24,3 celsius med duggpunkt på 9,0 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger	Vannnett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom 2.etasje dusjsone



Avløp (inkl. sluk) - Sluk baderom 2.etasje badekar

Våtrom - Vaskerom 1.etasje

Vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger og himling av malt slett flate. Vegghengt innredning med dører og benkeplate av laminat. Nedsenket oppvaskkum av metall og ett-greps armatur. Vegghengt baderomsmøbel og gulvstående høyskap. Dusjhjørne med fastfelt og innfellbar glassdør med dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i himling.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Avløp (inkl. sluk) - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	
TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen ved dusjhjørne er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (bak høyskap på kjøkkenet). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 40,0 prosent, ved 21,6 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i veggen. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Skruer i klemringen mangler ved begge sluk. Konsekvens er at forholdet medfører betydelig risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt. Forholdet bærer ikke preg av faglig god utførelse, og medfører derfor erfaringsmessig risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand, utførelse og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.
	Vannrør	Vannledninger i plast (pex) er merket med tusj. Konsekvens er at løsemidler i tusjen kan gi svekkelser i materialet, selv om risikoen vurderes som lav. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.
	Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Sluk under benkeskap er ikke lett tilgjengelig for rengjøring. Konsekvens er at forholdet kan medføre behov for ytterligere tiltak når sluket skal renses.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Ytterrørene (varerør) er avsluttet for lavt nede i fordelerskapet. Konsekvens er at hvis lekkasje fra vannrørene skulle oppstå, kan lekkasjevann ledes tilbake inn i varerørene og videre ut i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom dusjsonen



Avløp (inkl. sluk) - Sluk vaskerom under benkeskap

Kjøkken - 1.etasje

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2021 med slette fronter og benkeplate av kompositt. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Stikkontakt i høyskap og to stk pop-up stikkontakter på benkeplate. Integreerte hvitevarer. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestoppere og komfyrvakt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Toalettrom - Wc 1.etasje

Gulvflate belagt med microsement. Vegg og himlingsflate av malte slette flater og downlights i himling. Vegghengt servantinnredning med dør og ovenpåliggende servant av porselen med ett-greps armatur. Vegghengt speil og stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil er plassert i himling.

Oppgraderinger utført i 2021.
Microsement på gulv.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Ventilasjon
 TG 2	Avløpsrør
	Det er observert en mindre drypplekkasje fra avløpsrør (servant). Konsekvens er at lekkasjer gjerne henger sammen med aldersrelatert slitasje, skader eller feil i utførelsen og kan føre til følgeskader. Foreslått tiltak er derfor videre undersøkelser for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige.
	Det registreres åpning rundt avløpsrøret til servanten og tettesjiktet i vegg. Konsekvens er at eventuelle lekkasjer kan gi følgeskader i tilliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Sanitærutstyr og innredning
	Det er ikke registrert dreneringsspalte eller lignende åpninger fra den innebygde toalettsisternen. Det kan derfor ikke verifiseres om vanninstallasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er at det gjøres lokal utbedring og kartlegging av utførelsen.

Tekniske anlegg

Synlige vannrør av typen rør-i-rør-system og kobberrør. Fordelerskap med fordelerstammer til typen rør-i-rør system er plassert over benkeplate på vaskerom. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran til boligen er plassert på vanninntaksrør med vannmåler på vaskerommet. Stakeluke er plassert bak inspeksjonsluke på wc. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 300 L (fra 2010) plassert på vaskerom. Aggregat for balansert ventilasjon er plassert på vegg i vaskerom. Varmesentral til gulvbåren varme er plassert på vegg i vaskerom. Det er montert høyttalere i himling på kjøkken, toalett i 1. etg og vaskerom, samt på badet i 2. etg. Sentralstøvsuger plassert i bod under trapp med tilkobling til sokkelstøvsuger i kjøkkeninnredningen. Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk på kjøkken, wc og våtrommene. Boligen er oppvarmet med elektrisitet, vedovn i stue og gulvbåren varme i alle rom utenom soverommene (ifølge huseier).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Avlørrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)
 TG 1	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
	Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte i juni 2026.
	Eier opplyser at det ikke er utført inspeksjon og rens av kanalnettet (innsiden av ventilasjonsrørene), noe som er anbefalt å utføre minst hvert femte år.
	Varmesentral (fyrkjeler, fjernvarme, pelletsanlegg og lignende varmesentraler)
	Ifølge eier ble varmesentralanlegget sist gitt service i august 2022. Dokumentasjon er fremlagt, og uten påpekte avvik.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med parkett, fliser og microsement. Veggflater av malte slette flater. Himlingsflater av malte slette flater med downlights i entré, stue og kjøkken/spisestue. Profilerte innerdører. Garderobeskap ved innvendig bod og lagringsplass i bod under trapp.

Oppgraderinger utført i 2021:
Parkett i kjøkken, spisestue, stue og soverom er slipt.
Microsement i entré.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon
 TG 2	Overflate gulv
	TG2 Synlige deler av gulvets overflatemateriale ved bod bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	TG1 Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Innerdører
	Dørbladet på wc og vaskerom kommer i kontakt med karmen slik at dørene er noe harde når de åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft - innredet - 2.etasje

Loftsetasjen er innredet. Gulvflater belagt med parkett. (Slipt i 2021) Gulvvarme i stue og gang (basert på opplysninger fra huseier). Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Synlige skjevheter i takkonstruksjon
 TG 1	Overflate gulv
	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av normal bruksslitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 HMS	Rekkverk ved åpning til underliggende etasje
	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
	Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er lavere enn 1,0 meter.
	Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om rekkverket oppfyllte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Loft - uinnredet / kaldt loft - Kaldtloft

Uinnredet kaldt loft over deler av boligen. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l) - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler
 TG 2	Inspeksjonsmulighet
	Kaldtloftet har stedvis lav takhøyde og mangler gangbart gulv. Bygningsdelen er inspisert etter beste evne, men deler av kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet denne begrensningen. Konsekvens er at tilstanden i disse delene av loftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen - Stue 1.etasje

Stålpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder
	TG 1	Skorsteiner inne i boligen Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre.
Rekkverk av trekonstruksjoner.

	TG 2	Tilstand Det er registrert knirk i større deler av trappen. Knirk oppstår som regel som følge av bevegelser og friksjon mellom trappens konstruksjoner grunnet årsaker som ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon alene. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av auditiv (lydmessig) betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	HMS	Rekkverk og håndløper Trappen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens/foreslått er lokale tiltak eller komplett utskiftning hvis dette vurderes som nødvendig. Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befarings tidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 1. Etasje - 2. Etasje
	TG 1	1. Etasje På kjøkken/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5mm. På kjøkken/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 6mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. 2. Etasje På gang/stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4mm. På soverom 3 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning.
Yttervegger malt i 2020.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning
	TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
	TGIU	Gnagersikring Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karm/ramme av tre fra byggeår. To-fløyet terrassedør med karm/ramme av tre fra byggeår. Balkongdør med karm/ramme av tre fra byggeår. Boligen har entrédør fra byggeår med elektrisk kodelås fra nyere tid.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vinduer og omramming
---	------	--

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon med ark.
Utvendig belagt med takstein fra byggeår.
Undertak fra byggeår, av sutaksplater.
Pipe helkledd i metall.
Fotbeslag i bly.
Renner og nedløp i metall.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Inspeksjonsmulighet - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)
	TG 1	Inspeksjonsmulighet Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
	TG 2	Tekking (med tilhørende beslag) Det gjøres oppmerksom på at det registreres enkelte knekte takstein. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet for tekkingen. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utskiftning.
	TGIU	Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning Boligen har stedvis en lukket takkonstruksjon (stue i 2.etasje). Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere.

Balkonger - 2.etasje

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 7m². Balkong av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkshøyden er på tilfeldig sted målt til 0,91 meter. Balkongen har utebelysning og stikkontakt.

 TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Konstruksjon og fundamenter	Det observeres tegn til svikt i balkongens fundamenter, med setninger i konstruksjonen som resultat. Årsaken vurderes å kunne være feil med utførelsen. Konsekvensen er at forholdet påvirker konstruksjonens kvalitet og kan blant annet føre til strukturelle svekkelser. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Det ble måt ca 50mm skjevheter fra yttervegg til utvendig hjørne av rekkverket.
		Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.
		Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter.
		Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfyllte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting - Markterrasse 1.etasje

Utgang fra stue/spisestue til delvis overbygget vest-vendt markterrasse på 23m² fra 2024. Terrasse av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Terrassen har stikkontakt, varmelampe, elektriske markise og høyttalere.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet konstruksjonsoppbyggingen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Terrasse / platting - Markterrasse inngangsparti

Utgang fra entré til øst-vendt markterrasse på 12m² fra 2024. Terrasse av trekonstruksjoner belagt med terrassebord. Terrassen har utebelysning og ringeklokke.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
 TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet konstruksjonsoppbyggingen, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Støpt plate på mark.
Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

 TGIU	Grunnmur og fundament	Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.
--	-----------------------	--

Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Nedløpsrør for takvann er avsluttet over bakkenivå.
Tilnærmet flat tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Alder - Bortledning av takvann	
 TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av naturstein ved hage fra 2017.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand	

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger	

Andre byggverk - Frittstående garasje

Frittstående garasje. Støpt gulv mot grunn. Bygning i trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert. Takstolene er stedvis bygget opp med plater noe som gir oppbevaringsmuligheter i øvre del av konstruksjonen. Elektrisk port. Service i 2024. Elbillader fra 2018.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Yttertak og takkonstruksjon - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn - Innvendige forhold - Vinduer, dører og porter	

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-sjekk, og rapporten viser til avvik. Rapporten er datert 05.06.2025 og viser til følgende avvik: se faktura under fremlagt dokumentasjon: Kapellveien 13B El-kontroll av bolig. Det er fremlagt dokumentasjon på at avvikene er utbedret. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten og fremlagt dokumentasjon på at avvikene er rettet. Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført på våtrommene og en del av oppholdsrommene. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget:

Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i bod ved entré med automatsikringer, hovedsikring, jordfeilbryter, overspenningsvern og strømmåler.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. (Grunnet manglende samsvarserklæringer) Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett: **Nei.**

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett: **Nei.**

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befarringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97094272



Egenerklæring

Kapellveien 13 B, 1410 KOLBOTN

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Kapellveien 13 B

Kapellveien 13 B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2015

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år og 10 mnd

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Nuvin, Lars

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Arstall

2021

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt mikrosement over flis på bad. Arbeid utført av Zenzorama AS, samt noe ekstra rørleggerarbeid av IBR Installasjon og Byggservice AS i fbm. bytte av badekar. - Ny baderomsinnredning i eik med corian dobbelvask fra Linn bad - Nytt badekar fra Stromberg i Velsten helstøpt stopemarmor med tilhørende karkantarmatur - Dusjvegg fra INR - Nytt dusjarmatur fra Mora Armatur Alt utstyr levert av A-Bad.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Zenzorama AS,IBR Installasjon og Byggservice AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Arstall

2016

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vedlikehold tak: Satt på beslag hustak, garasjetak og tak ved inngangsparti.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Mysen Takservice AS

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Side 2



4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Arstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Malt fasade på hus og garasje

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oppegård Byggservice AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Arstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installasjon av ny elbillader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EDA Elektro Data AS



10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Arstall**

2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Komfyrvakt, div. i fhm. Installering av nytt kjøkken, nye stikk stue, skiftet fotocelle til utelampe.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

EDA Elektro Data AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Arstall**

2025

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av sikringer iht. anbefaling i el-sjekk. Bytte av tilkobling av varmtvannsbereder.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IBR installasjon og byggservice AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Arstall**

2025

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

El-sjekk og ny samsvarserklæring

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

IBR installasjon og byggservice AS

10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Arstall
2016

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Varmtvannsbereder, service, skifte element. Utført på grunn av produksjonsfeil på OZO varmtvannsbereder.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
VVS Gruppen AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.2.2 Arstall
2022

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte gulvvarmestyring og termostat elkjele til vannbåren gulvvarme.

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Wislan Rør AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre oppdaget på kjøkken i 2021. Fjernet av Nokas Skadedyrkontroll, som la ut åte i hele huset. Ikke observert skjeggkre siden den gang.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

2017 og 2018: Uteområder betydelig oppgradert, blant annet oppføring av granittmur utført av Cato Berntsen AS og elektrisk markise fra Markisemannen AS.

2021: Parkett slipt og lakkert av Kvikk Parkettsliperi AS. Nytt kjøkken fra Kvik. Microsement lagt over flis i entre og toalett av Zenzorama AS.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 16124836

Egenerklæringsskjema

Name

Lars Nuvin

Date

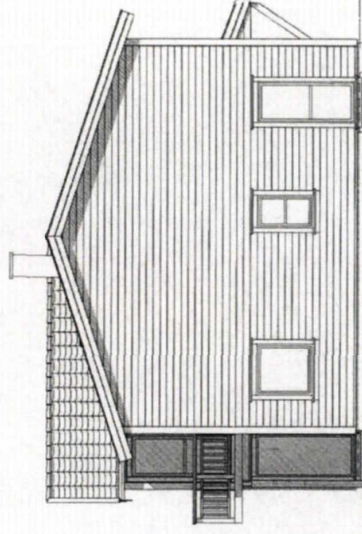
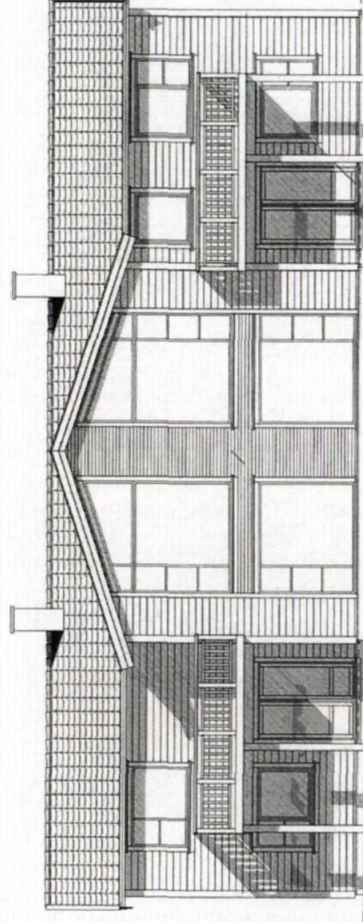
2026-08-17

Identification

 Lars Nuvin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

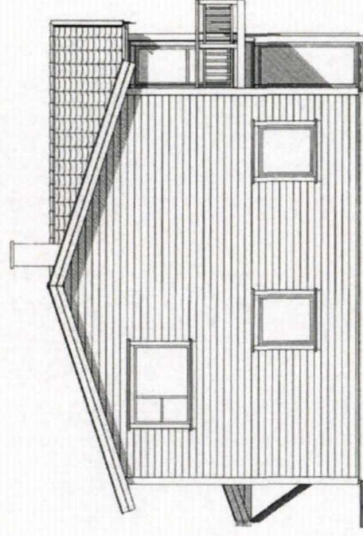
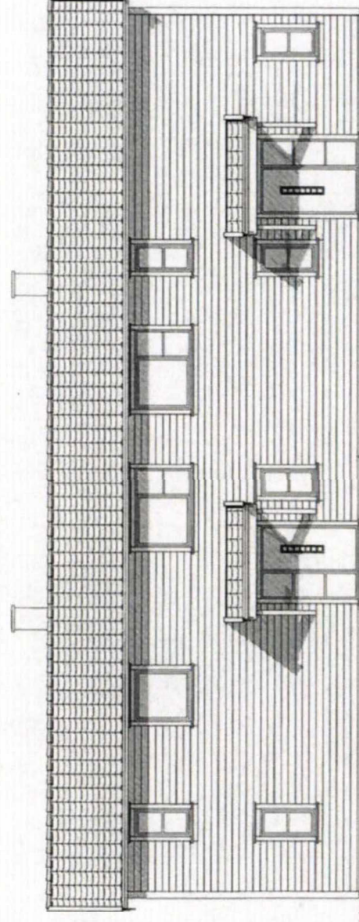


Bruksareal BRA i m²	
1. etg. plan pr etasj	Sum BRA
2. etg. plan pr etasj	79.4
3. etg. plan pr etasj	79.4
SUM:	158.8
BYA: hus byggel	187.1
Grønningstyk	170.2

PLANERT TERRENG
NÅVERENDE TERRENG

OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saksnr.	Dok.nr.
Beh.	2 1. JUL. 2009
Arkiv P	Arkiv S

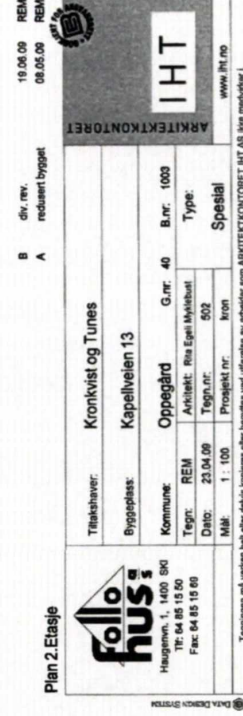
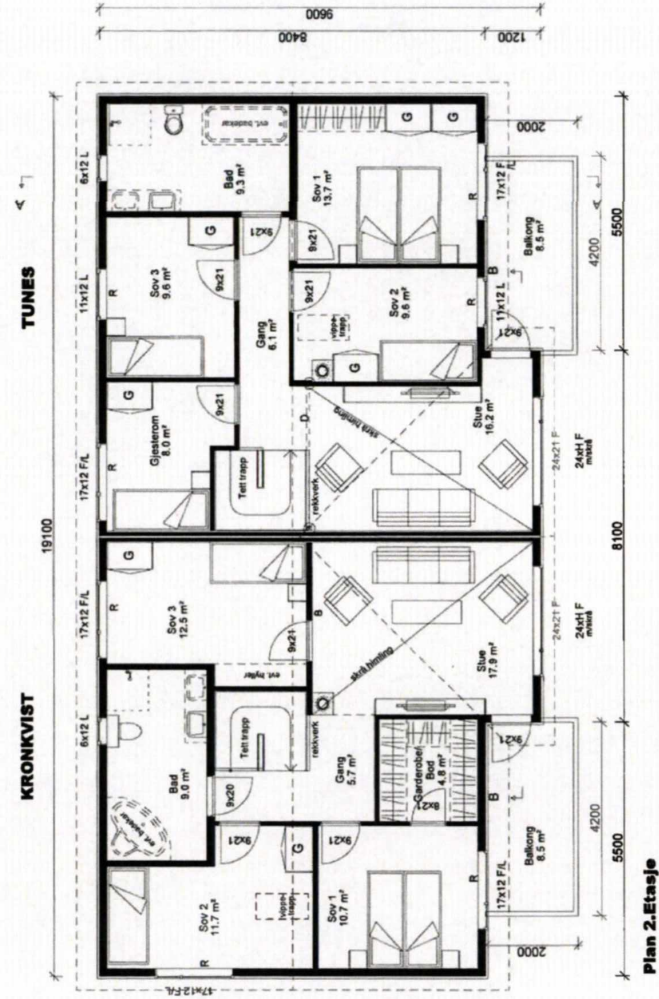
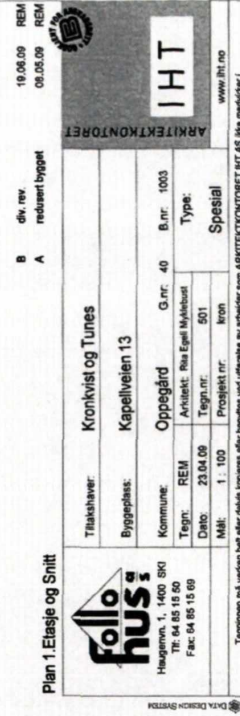
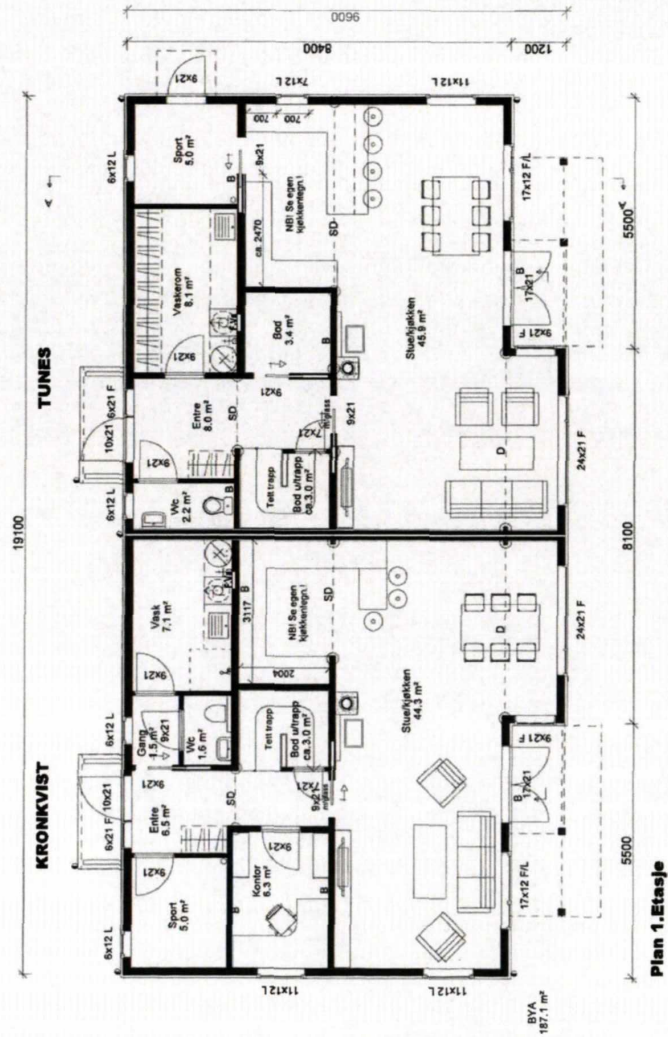
Fasader	
Tilskshaver: Kronkvist og Tunes	
Byggeskiss: Kapellveien 13	
Kommune: Oppegård	
Type: 40	
B.nr. 1003	
Type: Spesial	
Dato: 23.04.09	
Tegn.nr. 503	
Mål: 1:100	
Prosjekt nr.	
Tegningen må vedrøret det eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av etabler som ARKITEKONTORET IHT AS ikke medfører i	

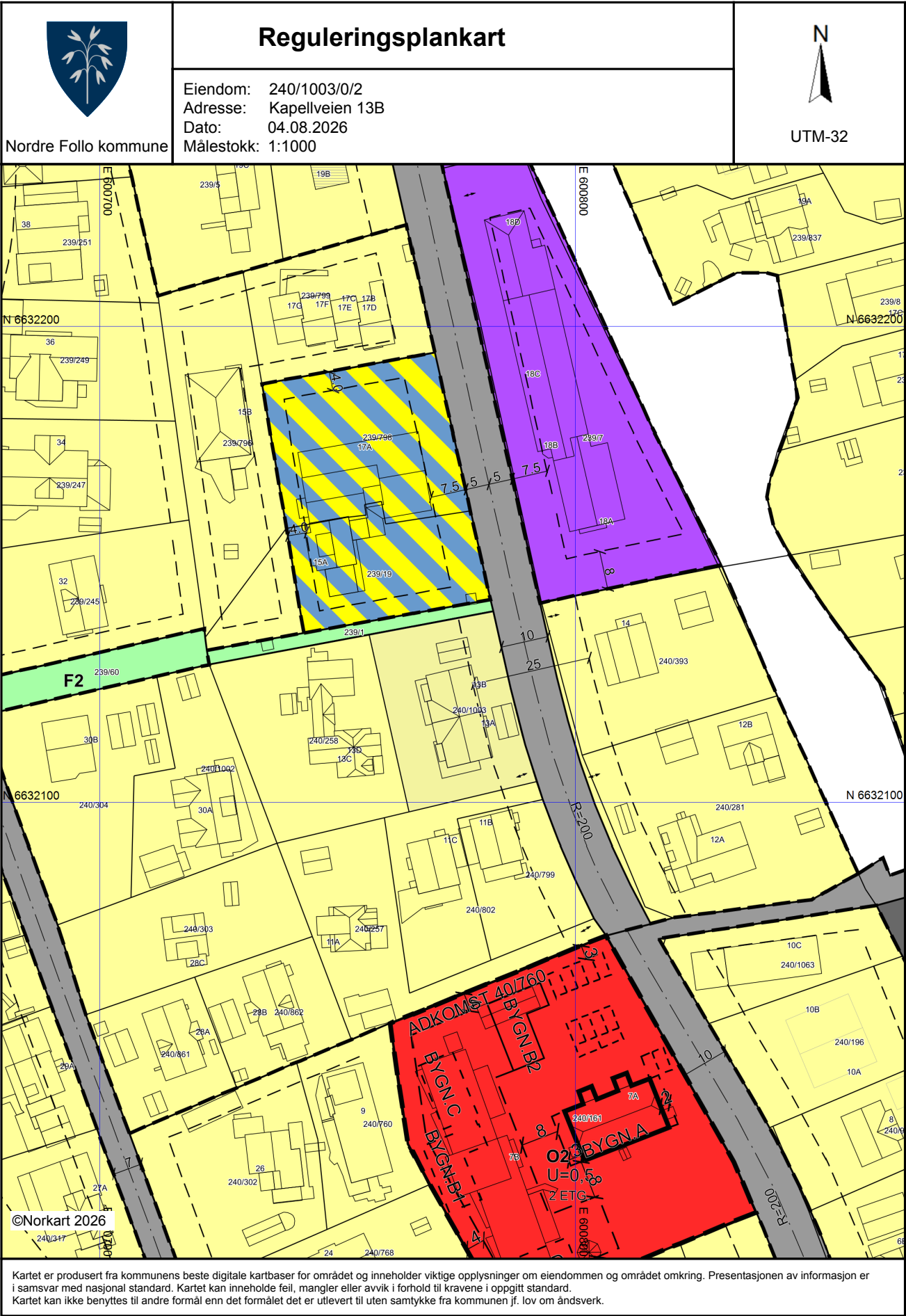


OPPEGÅRD KOMMUNE	
Saksnr.	Dok.nr.
Beh.	2 1. JUL. 2009
Arkiv P	Arkiv S

Fasader	
Tilskshaver: Kronkvist og Tunes	
Byggeskiss: Kapellveien 13	
Kommune: Oppegård	
Type: 40	
B.nr. 1003	
Type: Spesial	
Dato: 23.04.09	
Tegn.nr. 504	
Mål: 1:100	
Prosjekt nr.	
Tegningen må vedrøret det eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av etabler som ARKITEKONTORET IHT AS ikke medfører i	







Eiendomskart for eiendom 3207 - 240/1003//2

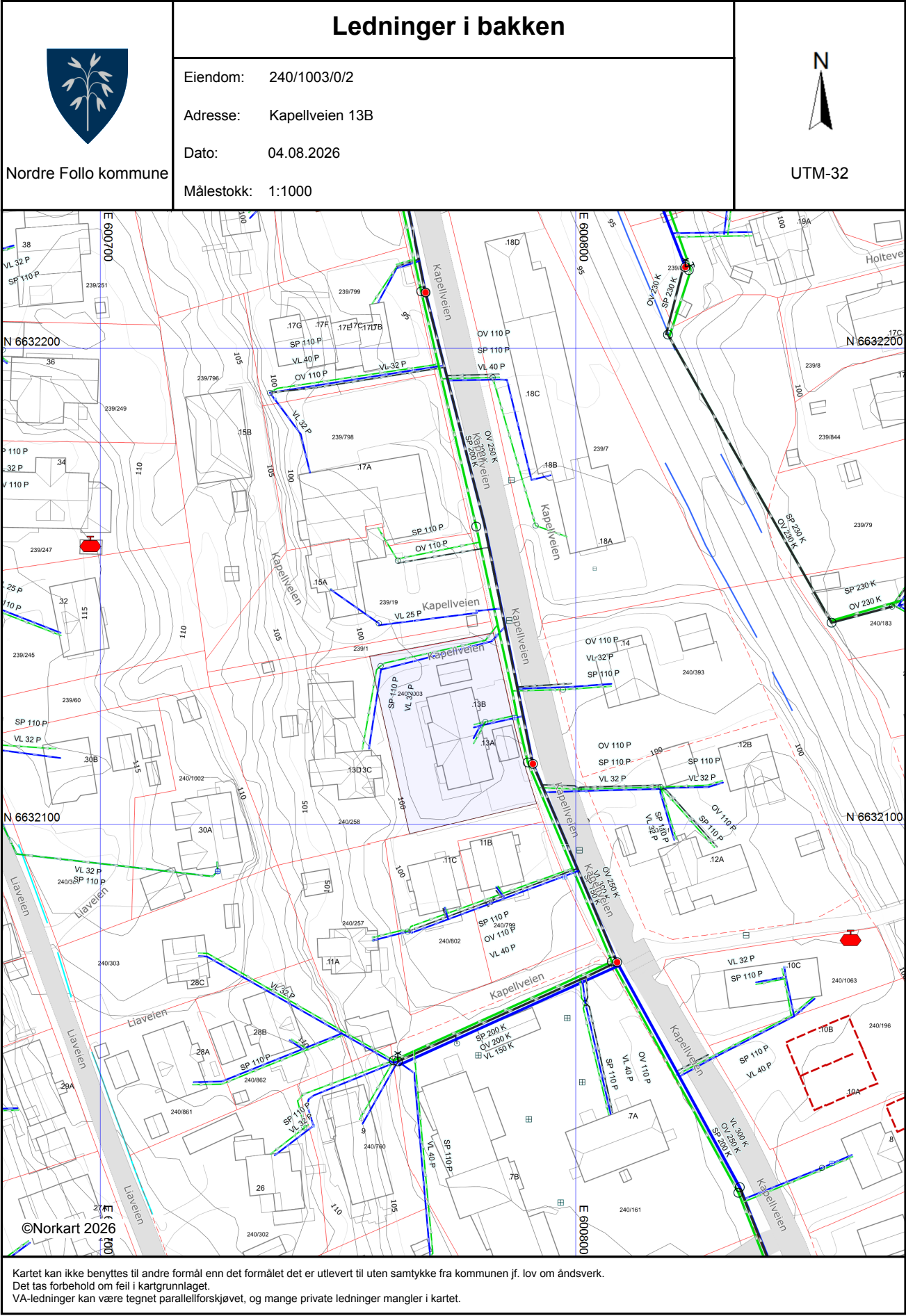
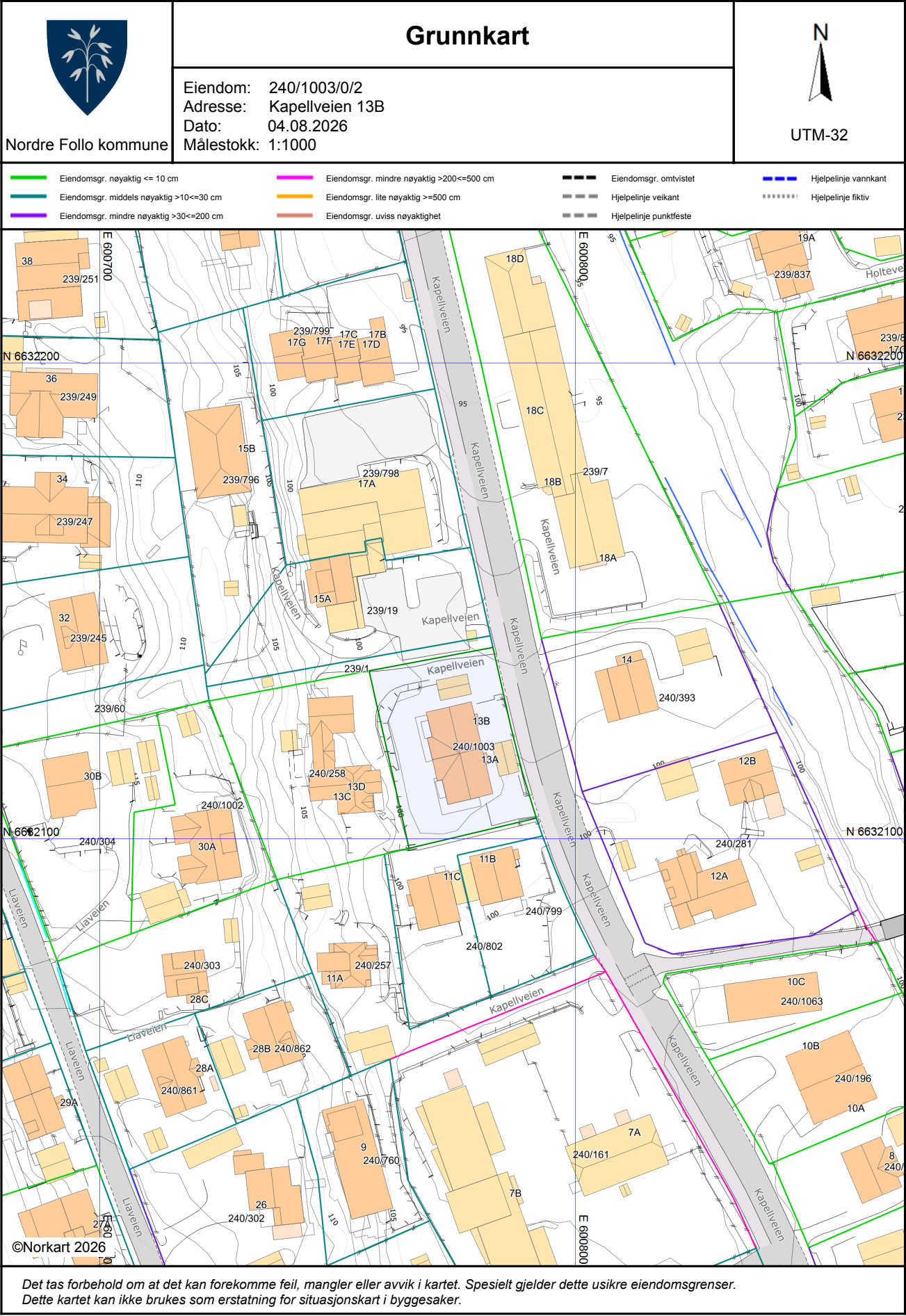


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

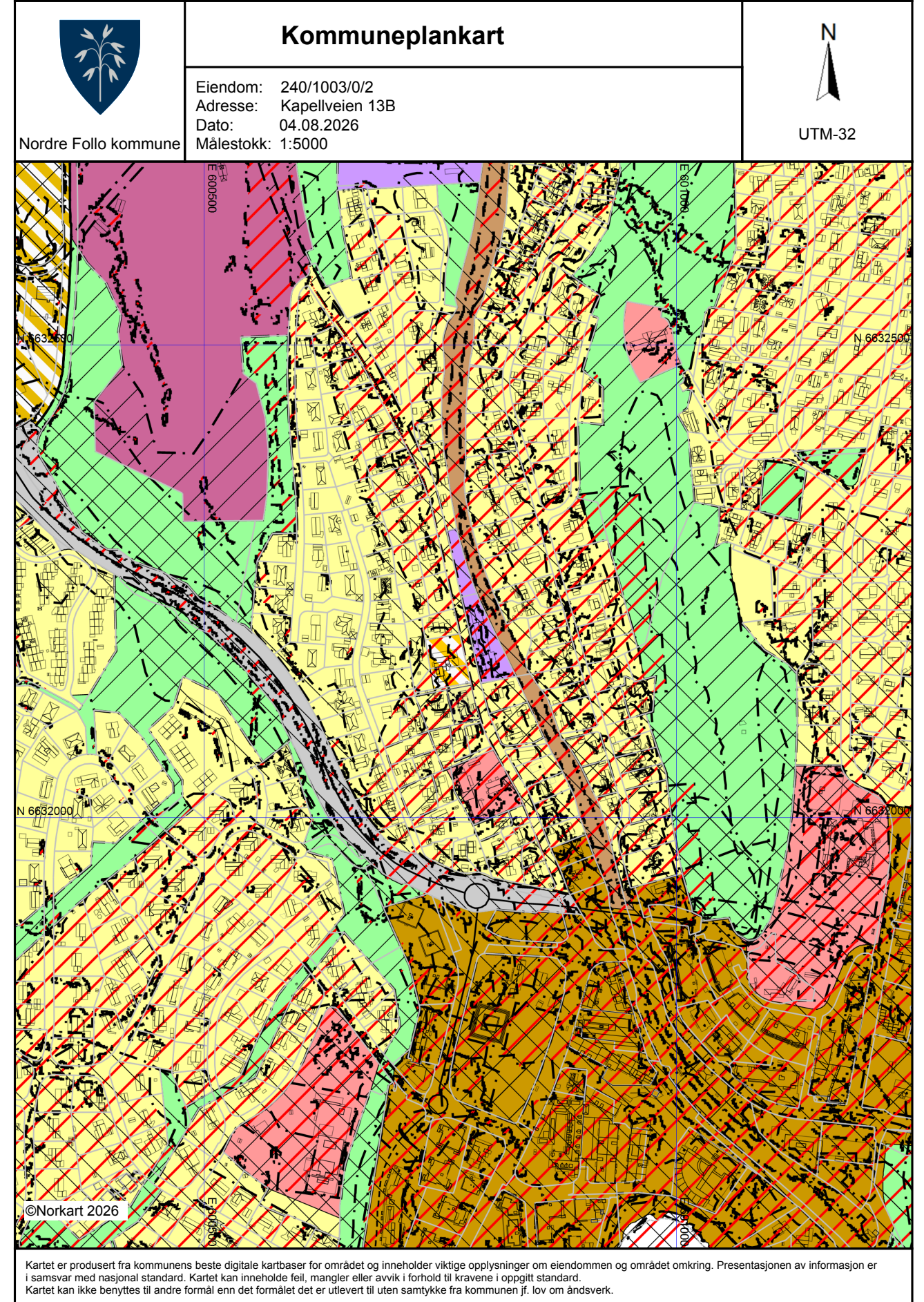
Areal og koordinater for eiendommen

Areal			1 003,80 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt			Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6632119,12	Øst	600774,2
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6632140,23	600782,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			16,58	
2	6632135,32	600756,61	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			26,51	
3	6632098	600765,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			38,26	
4	6632104,35	600791,78	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Gjerdestolpe (82)			27,50	
5	6632124,05	600786,3	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,46	204,96



Tegnforklaring

	Innsjøer og vassdrag
	Kanal/Grøft
	Vegggrøft åpen
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takkant
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Bygningsavgrensning på tiltak
	Vegg frittstående
Gatenavn	
Ahc	Adressenummer
Ahc	Gårds-, og bruksnummer
Adresser	
*	Adressepunkt
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsgrense, usikker
Oljetank	
	Oljetank
Tiltak	
	Godkj. Nybygg



Tegnforklaring	
<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Sikringsonegrense
	Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
	Støysonegrense
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Støysone - Gul sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Infrastrukturgrense
	Infrastruktursone - Rekkefølgekrav infrastruktur
	Gjennomføringgrense
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Gjennomføringsone - Omforming
	Bestemmelseområde
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Idrettsanlegg - nåværende
	Grav og urnelund - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig
	Veg - nåværende
	Bane - nåværende
	Naturområde - nåværende
	Frnområde - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Sykkelveg - framtidig



Nordre Follo kommune

Adresse: Postboks 3010, 1402 SKI

Telefon: 02178

Utskriftsdato: 04.08.2026

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Nordre Follo kommune
---------	---	-----------------------------

Kommunenr.	3207	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	1003	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse		Kapellveien 13B, 1410 KOLBOTN							

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
☒ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KPLAN2026 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=KPLAN2026)	
Navn	Kommuneplan Nordre Follo 2026 - 2037	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	17.06.2026	
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11482/KPLAN2026_Bestemmelser%20med%20retningslinjer.pdf https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/11483/KPLAN2026_Forhold%20som%20avklares%20og%20belyses%20%20reguleringsplaner.pdf	
Delarealer	Delareal	1 004 m ²
	KPHensynsonenavn	H310_1
	KPFare	Ras- og skredfare
	Delareal	324 m ²
	KPHensynsonenavn	H320_2
	KPFare	Flomfare
	Delareal	1 004 m ²
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

	Delareal 521 m ² KPHensynsonenavn H220 KPStøy Gul sone iht. T-1442
--	--

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	3905 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=3905)
Navn	DEL AV KAPELLVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.12.1976
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3207/dokumenter/5803/3905_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 1 004 m ² Formål Frittliggende småhusbebyggelse
-------------------	--

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	202405 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202405)
Navn	Kolbotnveien 16
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202509 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202509)
Navn	Edvard Griegs Vei 1
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	202606 (https://www.arealplaner.no/3207/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3207&planidentifikasjon=202606)
Navn	Kolbotnveien
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nordre Follo kommune: Seksjon 3207-240/1003/0/2



Utskriftsdato: 04.08.2026 11:21

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.02.2010	Arealmerknader	
Oppdatert dato	09.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

☒ Tinglyst☐ Del i samla fast eiendom☐ Grunnforurensning☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående☐ Under sammenslåing☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester☐ Jordskifte er krevd☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	240/1003, 240/1003/0/1, 240/1003/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	240/1003, 240/1003/0/1, 240/1003/0/2
Seksjonering Seksjonering	12.02.2010 12.02.2010	10/252	Tinglyst 24.02.2010	240/1003, 240/1003/0/1, 240/1003/0/2

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NUVIN LARS F060583*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kapellveien 13B 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)
BRUSDAL PERNILLE MAMEN F170785*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kapellveien 13B 1410 KOLBOTN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kapellveien 13B	H0101	240/1003/0/2	158	5	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kapellveien 13 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1410 KOLBOTN	Kirkesogn	02100103 Kolbotn
Grunnkrets	708 Li Gård	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	8 Kolbotn	Skolekrets	7 Kolbotn

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300071123		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	15.10.2014

1: Bygning 300071123: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 15.10.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	184
Energikilder	Elektristet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	07.08.2009	07.08.2009	
Midlertidig brukstillatelse	24.03.2010	30.03.2010	
Ferdigattest	15.10.2014	16.10.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kapellveien 13B	H0101	240/1003/0/2	158	5	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	79	0	79	0	0	0
H01	1	79	0	79	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 240/1003

Bruksnavn		Beregnet areal	1003.8
Etablert dato	28.11.2008	Historisk oppgitt areal	1004
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☒ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6632119.12	600774.2	Ja		1003.8	

FOLLOHUS AS
Haugenveien 1

1400 SKI

Arkiv: TB 40/1003
Saksnr: 09/1369-11

Saksbeh.: AGA
Dato: 15.10.2014

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, § 99 nr. 2 og 3

Gjelder:

Byggested:

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Tillatelse:

Midl. brukstillatelse:

TOMANNSBOLIG - NYBYGG

Kapellveien 13 A-B

Torgrim Tunes, Marte Jensen, Øyvind Kronkvist og Catrine L. Kronkvist

Follohus AS

07.08.2009

03.09.2009

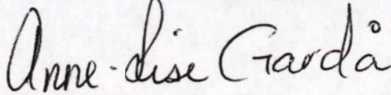
Jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX, er dokumentasjon med kontrollerklæring mottatt 26.9.2014. Med dokumentasjonen bekrefter de ansvarlige at tiltaket er ferdigstilt i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

På grunnlag av den fremlagte dokumentasjon og i henhold til plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest for tiltaket. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. plan- og bygningslovens § 93. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. plan- og bygningslovens § 93.

Da ferdigattest ikke ble rekvirert innen fastsatt frist satt i midlertidig brukstillatelse, settes et gebyr for utstedelse av ferdigattest på kr 2 562,-. Faktura sendes tiltakshaver.


Karen Zwicky Knobel
Virksomhetsleder


Anne-Lise Gardå
saksbehandler

Kopi til:
Virksomhet vann, avløp og renovasjon (epost)
Nordre Follo brannvesen, Pb 364, 1401 SKI
Geodata (epost)
Torgrim Tunes, Slalåmveien 5G, 1410 Kolbotn
Marte Jensen, Kapellveien 13A, 1410 Kolbotn
Øyvind Kronkvist og Catrine L. Kronkvist, Kapellveien 13B, 1410 Kolbotn

Reguleringsbestemmelser tilknyttet reguleringsplan for del av Kapellveien med tiliggende områder. Dato 1.3.76

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrenser.
2. Bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggelinjer/byggefelt. Der byggefelt ikke er vist, gjelder bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene om avstand til nabo og annen bygning.

Område for boligbebyggelse

- 3.a. Området kan bebygges med bolighus i inntil to fulle etasjer. Bebyggelsen skal være åpen og villamessig.
- b. Maksimal utnyttelsesgrad skal være 0,15 utregnet etter byggeforskriftenes kap. 25. Garasjer inntil 36 m² regnes ikke med i utnyttelsesgraden.
- c. Avkjørslen fra den enkelte eiendom skal være som vist på planen. Der avkjørsel ikke er vist, skal avkjørslene godkjennes av bygningsrådet.
- d. Innenfor boligbebyggelsen kan bygningsrådet tillate innredet lokaler for mindre håndverksbedrifter eller kontorbedrifter dersom disse etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til sjenanse for strøket.
4. Bygningsrådet kan tillate oppdeling av større bolig-eiendommer. Fradelte og gjenværende deler av eiendommen må enkeltvis ikke bli mindre enn 700 m² ved bebyggelse med frittliggende eneboliger.

For vertikalt delte to-mannsboliger avgjør bygningsrådet om mindre tomter enn 700 m² kan tillates. Den eller de bebygde deler av eiendommen må ved fradeling likevel ha en utnyttelse som tilfredsstiller reglene i pkt. 3b.

- 5.a. Garasjer/biloppstillingsplasser på egen grunn skal vises på situasjonskart som følger byggemelding for hovedbygning.
- b. For hver familieleilighet skal det være 2 biloppstillingsplasser og for hver hybelleilighet 1 stk. biloppstillingsplass. Nødvendig biloppstillingsplass i forbindelse med innredning etter pkt. 3.d., bestemmes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.
- c. Garasjebygg skal fortrinnsvis bygges i arkitektonisk sammenheng med bolighus.

Område for ervervsvirksomhet

- 6.a. På området kan det oppføres bygning til ervervsformål av typen lettere industrivirksomhet. Virksomheten må etter bygningsrådets skjønn ikke være til sjenanse ved

forts.

støy, lukt, røyk eller på annen måte være til ulempe for boligbebyggelsen i strøket. Virksomheten må heller ikke føre til forurensinger av luft eller av kloakk ved giftig utslipp.

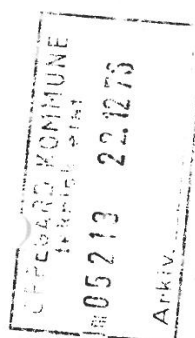
- b. Bebyggelsen skal være i maksimalt 2 etasjer og plasseres innenfor det byggefelt som er vist på planen.
- c. Utnyttelsesgraden skal være maksimalt 0,30 utregnet etter byggeforskriftenes kap. 25.
- d. Det tillates ikke oppføring av skur eller skjemmende utelagring på tomten.
- e. Opparbeidelse av nødvendig antall parkeringsplasser på egen grunn bestemmes av bygningsrådet.
- f. Tomten skal inngjerdes og plassering av avkjørsler bestemmes av bygningsrådet.

Fellesbestemmelser

7. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Frisiktarealer skal behandles etter Veglovens bestemmelser.
8. I tillegg til disse bestemmelser, gjelder bestemmelsene i bygningsloven, byggeforskriftene og Oppegård kommunes vedtekter til bygningsloven.
9. Etter at disse bestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen og etter disse bestemmelser.

STADFESTET DEN 20. desember 1976
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt
Ørjan Miljeteig-Olssen



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600873739
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing	Navn	BY
Organisasjonsnr		
974579731		

Organisasjonsnr	974579731	Navn	BYGGE
Rekvirent(er) av forretning			

Fødselsdato/Orgnr

Fødselsdato/Origin	Navn
260478	TUNES TORGRIM
200380	LIE CATRINE LENSBY
281279	KRONKVIST ØVIND KETIL
270976	JENSEN MARTE

Adresse
MIKROBØLGGEN 1, 1151 OSLO
FELTSPATVEIEN 40, 1155 OSLO
FELTSPATVEIEN 40, 1155 OSLO
MIKROBØLGGEN 1, 1151 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0217	40	1003

Nye seksjoner

Nye seksjoner					
Snr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1217	40	1003	0	1	
1217	40	1003	0	2	

fordeling til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1/2	Boligseksjon	Nei	Nei
1/2	Boligseksjon	Nei	Nei

Nei



Doknr: 132792 Tinglyst: 19.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Side 1 av 1

12.02.2010 15.43

**REGISTRERT
I MATRIKKELEN**

12 FEB 2010

OPPEGÅRD KOMMUNE

Sign:

Begjæring om ¹⁾ ☒ Oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn Øyvind Kronkvist	Plass for tinglysingsstempel
Adresse FELTSPATVN. 40	
Postnr. Poststed 1185 Oslo	
(Under)organisasjonsnr./fødselsnr. 281239	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0217	OPPEGÅRD	40	1003		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
281278 [REDACTED]	ØYVIND KRONVIST	1/4
200386 [REDACTED]	CATRINE LENSBY LIG	1/4
260478 [REDACTED]	TORGRIM TUNES	1/4
270976 [REDACTED]	MARTE JENSEN	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	5	1	5	13				25				37			
2	5	1	5	14				26				38			
3				15				27				39			
4				16				28				40			
5				17				29				41			
6				18				30				42			
7				19				31				43			
8				20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere:				2				= nevner:				2			

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Rekvirentens underskrift
7/2-10	<i>dyt kaurit</i>

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven	
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	

7. Underskrifter		
Sted, dato 2/2-10, 05:00	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) Dagbjørn Kvalit Catrine Lemby Lie Maurit Jensen Torgrim Tunes	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

Dato 3/2-10	Rekvirentens underskrift Dagbjørn Kvalit
----------------	---

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering §)	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

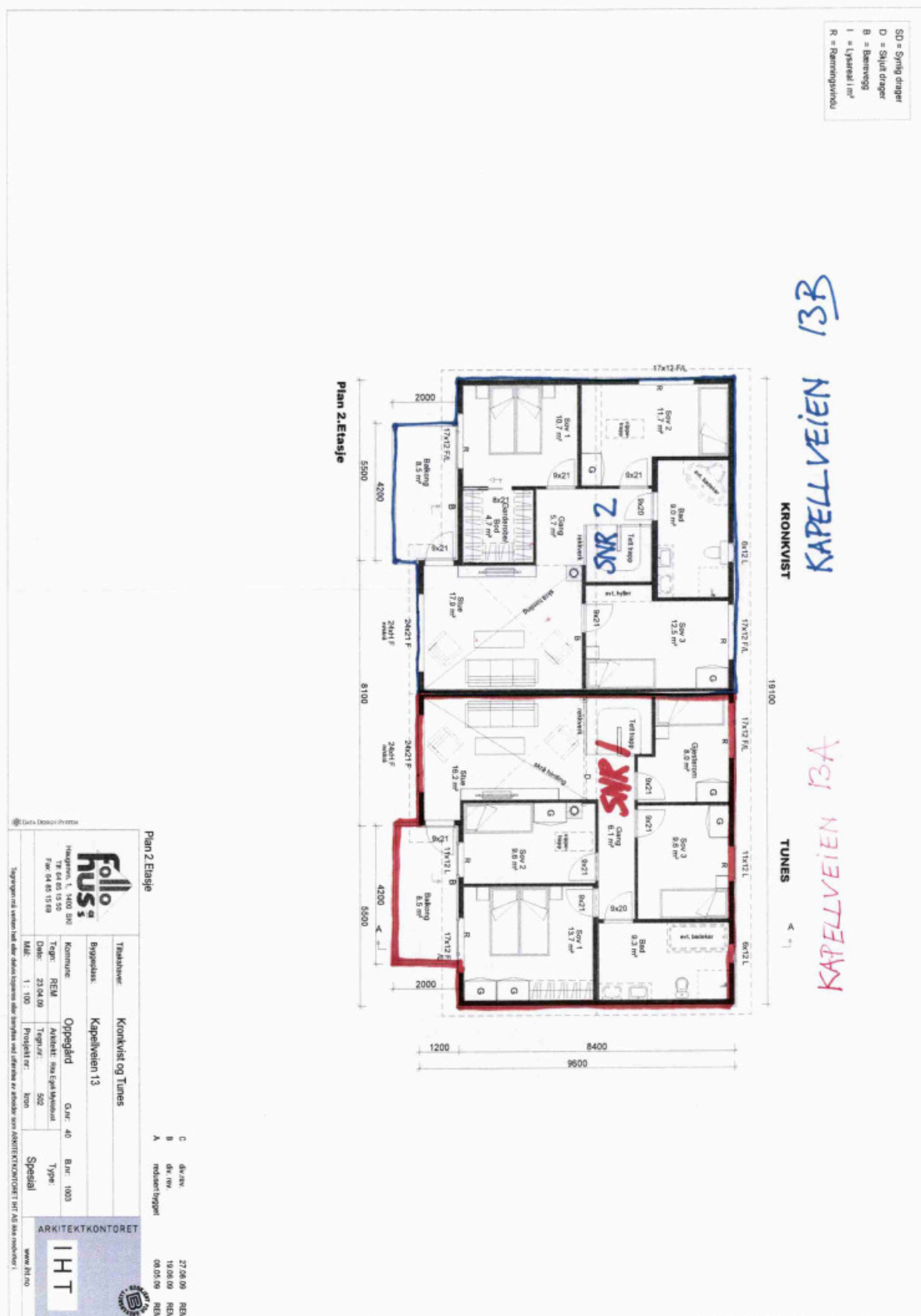
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)	
☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr. 40	Bnr. 1003
Festenr. 02/7	Kommune
Dato 12/2-2010	Stempel og underskrift Steinar Bjørsvik

Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.	
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.	
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.	
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.	
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet møtes samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.	

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.	
--	--

Dato 3/2-10	Rekvirentens underskrift Dagbjørn Kvalit
----------------	---

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF





Tegnforklaring kart:

Eiendomsgranse	—
Eiendomsgranse utligger	- - - - -
Planens begrensning	— — — — —
Regulert byggegranse	- - - - -
Regulert senterlinje	- - - - -
Formålsgranse	—
Fraktdrøye	—
Vannledning	—

Splivann	—
Overvann	—
Bygning takflate	—
Godkjente bygg	—
Kraftledning	—
Støttemur	—
Sentrakbygning	—
Kum	—
Støpe	—

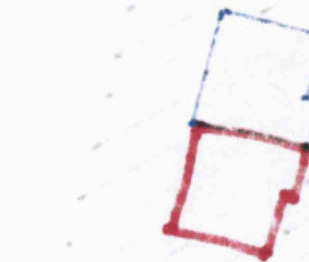
Oppegård kommune geodatakontoret

Målestokk: 1:500

Gnr/bnr: 40/1003

Adr.: Kapelliveien 13 A-B

Dato: 22.06.2009





Rekvirentens navn
ØYVIND KRONKVIST

Adresse
FELTSPATUN. 90

Postnr. **1155** Poststed **OSLO**

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. **281279** Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

OPPLØSING AV SAMEIE – HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede:

Fødselsnr. (11 siffer):

A	TORGRIM TUNES	260478
B	MARTE JENSEN	270976
C	CATRINE LENSBY LIE	20038
D	ØYVIND KRONKVIST	281279

Som sammen eier gnr. **40** bnr. **1003** i **OSLO** kommune, kommunenr **0217** bestemmer at

TORGRIM TUNES	blir ene eier av bnr.	1003	snr.	1
MARTE JENSEN	blir ene eier av bnr.	1003	snr.	1
CATRINE LENSBY LIE	blir ene eier av bnr.	1003	snr.	2
ØYVIND KRONKVIST	blir ene eier av bnr.	1003	snr.	2

Beskaffenhet:

☒ Bebygd ☐ Ubebygd

Bruk av grunn:

☒ Bolig ☐ Fritid ☐ Forr./kontor ☐ Industri ☐ Landbruk ☐ Off.veg ☐ Annet

Type bolig:

☐ Fritt.l.enebolig ☒ Tomannsbolig ☐ Rekkehus/kjede ☐ Blokkleil. ☐ Annet

VED OPPLØSING AV SAMEIET SKJER DET INGEN VERDIFORSKYVING SOM MEDFØRER DOKUMENTAVGIFT

11/2-10

Dato Utstedernes underskrift

Torgrim Tunes Marte Jensen
dijel kronkvist catrine lensby lie



Kopi bekrefte



Sivil status (kryss av det som passer for deg)

A B C D

☒ ☒ ☒ ☒

Jeg er ugift.

☐ ☐ ☐ ☐

Jeg er gift/reg. partner og ektefelle/partner har samtykket i oppløsningen.

☐ ☐ ☐ ☐

Jeg er gift/reg. partner, men eiendommen er ikke felles bolig for meg og ektefelle/partner.

Oslo

den 11/2 2010

A **Torgrim Tunes**
underskriftB **Marte Jensen**
underskriftektefelle
C **Catrine lensby lie**
underskriftektefelle
D **dijel kronkvist**
underskrift

ektefelle

ektefelle

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Espen Helseth**ESPEN HELSETH**

Adresse

Postnr.

Poststed

OLAVES HVERVENSVEI 18 1266 OSLO

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Torbjørn Andersson**Torbjørn Andersson**

Adresse

Postnr.

Poststed

Trondheimsvei 4B 0560 Oslo

Returneres til:
Oppegård kommune
Postboks 510
1411 KOLBOTN
Org.nr. 974 579 731



ERKLÆRING

Ved godkjenning av delingssøknad for eiendommen kommunenummer.217 gnr. 40 bnr. 258 i Oppegård kommune må følgende tinglyses på fradelt(e) parsell(er) knr.217 gnr. 40 bnr. 1003 samt avgivereiendom knr.217 gnr. 40 bnr. 258.

- Avgivereiendommen knr.217 gnr. 40 bnr. 258 skal ha rett til anlegg, drift og vedlikehold av stikkledninger for vann og kloakk frem til offentlig ledningsnett over fradelt parsell, knr.217 gnr. 40 bnr. 1003 som vist på vedlagte kartutsnitt.
- Avgivereiendom, knr.217 gnr. 40 bnr. 258 og fradelt parsell knr.217 gnr. 40 bnr. 1003 skal ha felles adkomstvei frem til offentlig vei. Plikt til anlegg, drift og vedlikehold av den delen av adkomstveien som er felles påhviler fradelt parsell knr.217 gnr. 40 bnr. 1003 og avgivereiendom knr.217 gnr. 40 bnr. 258 gjensidig. Vedlagte kartutsnitt viser adkomstveiens beliggenhet.
- Hjemmelshaver av knr.217 gnr. 40 bnr. 1003 samtykker i at eksisterende boligbygg på knr.217 gnr. 40 bnr. 258 er plassert nærmere grensen enn 4 meter, jfr. plan- og bygningslovens § 70.2 a.

Nåværende hjemmelshaver forplikter seg og etterfølgende eiere av knr.217 gnr. 40 bnr. 1003 til ikke å bygge nærmere grensen mot knr.217 gnr. 40 bnr. 258, slik at avstanden mellom boligbyggene blir minst 8 meter.

Denne erklæringen tinglyses som heftelse på fradelt(e) parsell(er) knr.217 gnr. 40 bnr. 1003 og avgivereiendom knr.217 gnr. 40 bnr. 258.

Erklæringen kan ikke slettes uten knr.217 Oppegård kommunes samtykke.

Sted KOLBOTN den 9/10-08
Eier av avgivereiendom knr.217 gnr. 40 bnr. 258 og fradelt parsell knr.217 gnr. 40 bnr. 1003.

gjentas med blokkbokstaver: TALE KRISTINE SKEIDSVOLL

personnr.(11siffer) eller org.nr: 291267

gjentas med blokkbokstaver: ELWIN BRADSHAW

personnr.(11siffer) eller org.nr: 191060





Nabolagsprofil

Kapellveien 13B - Nabolaget Rikeåsen/Solkollen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Kolbotn torg	5 min	0.4 km
Linje 83, 83N, 87, 580, 585		
Kolbotn stasjon	6 min	0.5 km
Linje L2, L2x		
Hauketo stasjon	9 min	4.9 km
Buss, tog		
Oslo S	21 min	12.8 km
Totalt 24 ulike linjer		
Oslo S/Bussterminal	21 min	12.8 km
T-bane, buss, flytog, tog, trikk		

Skoler

Kolbotn skole (1-10 kl.)	10 min	0.8 km
398 elever, 21 klasser		
Hans Nielsen Hauges grunnskole (1-10 kl.)	10 min	0.8 km
31 elever, 3 klasser		
Vassbonn skole (1-7 kl.)	16 min	1.4 km
407 elever, 21 klasser		
Ingieråsen ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min	0.7 km
326 elever, 21 klasser		
Hellerasten ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	1.9 km
237 elever, 16 klasser		
Roald Amundsen videregående skole	8 min	3.7 km
597 elever, 39 klasser		
Ski videregående skole	23 min	13 km
640 elever, 25 klasser		



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

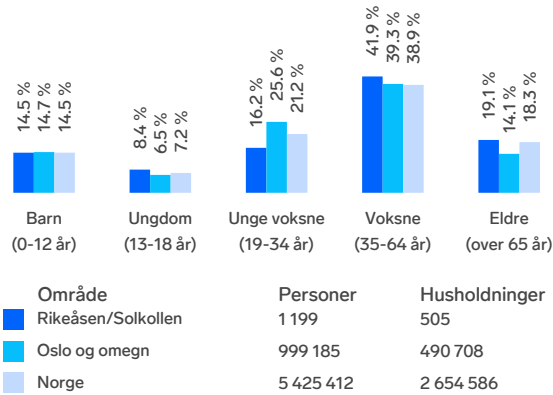
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kapellveien barnehage (1-5 år)	2 min	0.2 km
70 barn		
Kolbotn barnehage (1-5 år)	8 min	0.6 km
48 barn		
Rikeåsen barnehage (1-5 år)	12 min	0.8 km
62 barn		

Dagligvare

Coop Mega Kolbotn	8 min
Post i butikk, PostNord	0.7 km
Kiwi Skolebakken	8 min

Primære transportmidler

- 

1. Tog
- 

2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 88/100

Sport

- 

Holtveien ballplass

5 min

0.4 km
- 

Solkollen

9 min

0.8 km
- 

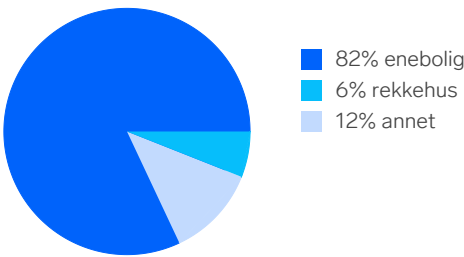
SATS Kolbotn

7 min
- 

Puls Kantor

14 min

Boligmasse



«Et rolig nabolag som det er godt å bo i. Fint for barn og unge å vokse opp. Mange organiserte fritidstilbud En veldrevet kommune. Kort til Oslo, også kort til marka og til sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

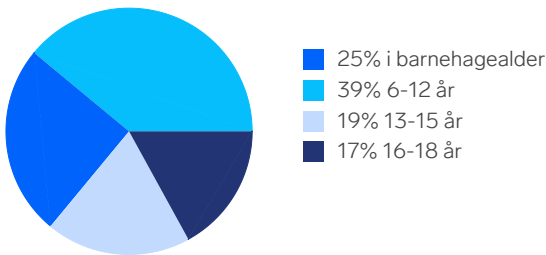
Kolbotn Torg

5 min
- 

Boots apotek Kolbotn

5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

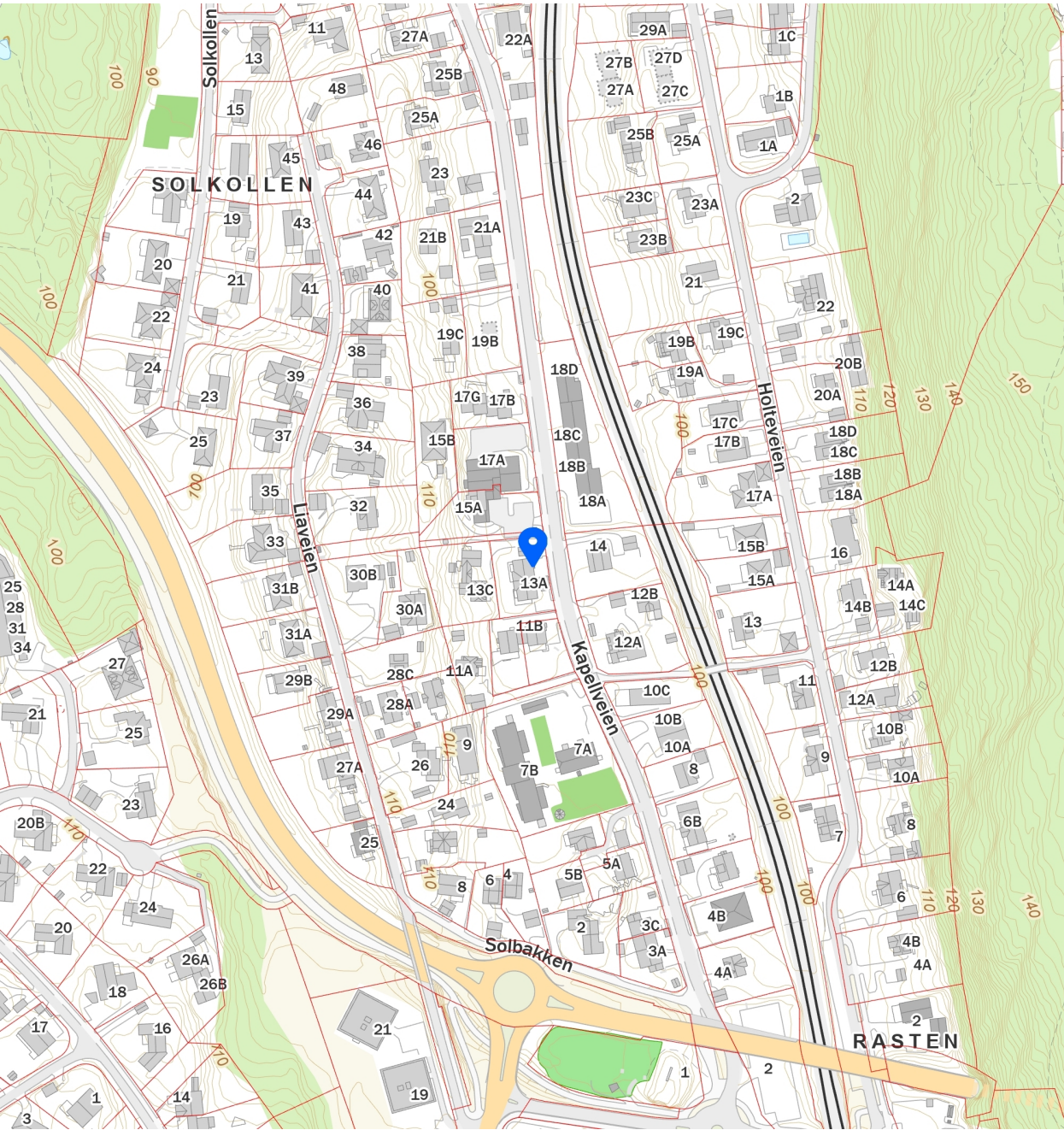
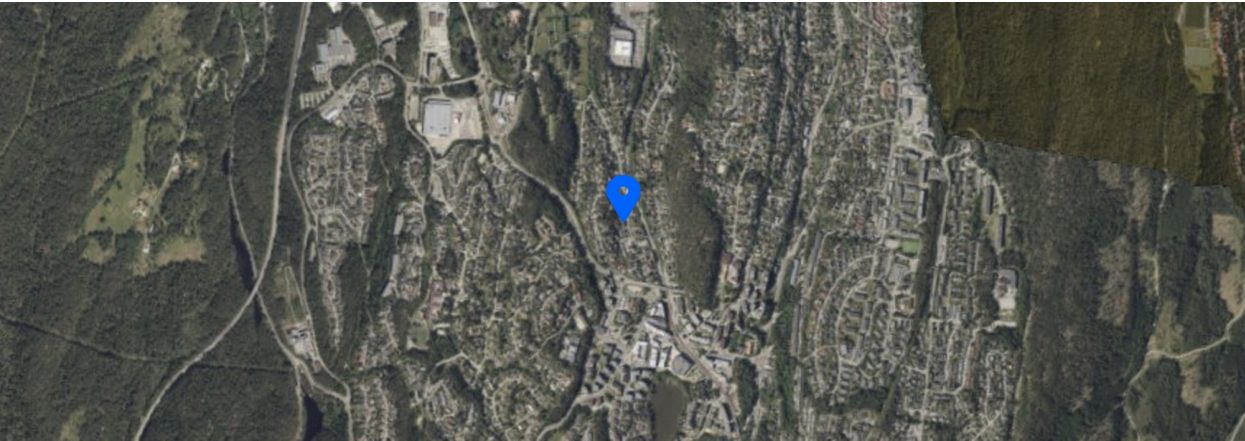


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	44%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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 RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttreddelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaklinformasjon, 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 oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

Vi gjør det lille ekstra
for at du skal
finne plassen hvor
du har lyst til å bo.

N





Nord