NORDVIK

# Bernt Knudsens vei 4C

4 soverom | 191 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Bernt Knudsens vei 4C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 8 | Bilder |
| 38 | Om boligen |
| 56 | Nabolagsprofil |
| 57 | Tilstandsrapport |
| 93 | Egenerklæringsskjema |
| 103 | Andre vedlegg |
| 149 | Kontaktinfo |
| 152 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 155 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 156 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 01.11.2026









# Nøkkelinformasjon

Solrik enebolig med fantastisk, romslig hage | Stor terrasse | Attraktivt og barnevennlig | Hybel | Kastellet skolekrets

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **13 500 000,-** |
| Omkostninger | **338 590,-** |
| Totalpris | **13 838 590,-** |
| BRA-i | **191 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1948** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til en flott enebolig i et rolig og svært barnevennlig villaområde på Nordstrand. Boligen har en god og familievennlig planløsning over tre plan. Velholdt eiendom med solrik hage og store uteplasser.

- Solrik terrasse på hele 84 kvm
- Stor, flat og barnevennlig hage
- Idyllisk og frodig hage med frukttrær
- Gårdsplass med plass til flere biler
- Rolige og barnevennlige omgivelser
- Peis i stue
- Varmepumpe
- Stort vaskerom
- Godt med lagringsplass
- Hybel i kjelleretasje
- Kort vei til trikk, buss og T-bane

Attraktiv eiendom i populære Kastellet barneskolekrets. Flere barnehager i nærheten. Kort vei til Holtet, Sæter Torg og Lambertseter Senter med gode servicetilbud. Flere busslinjer og T-bane på Karlsrud i umiddelbar nærhet.

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

## Bernt Knudsens vei 4C
## 1. etasje

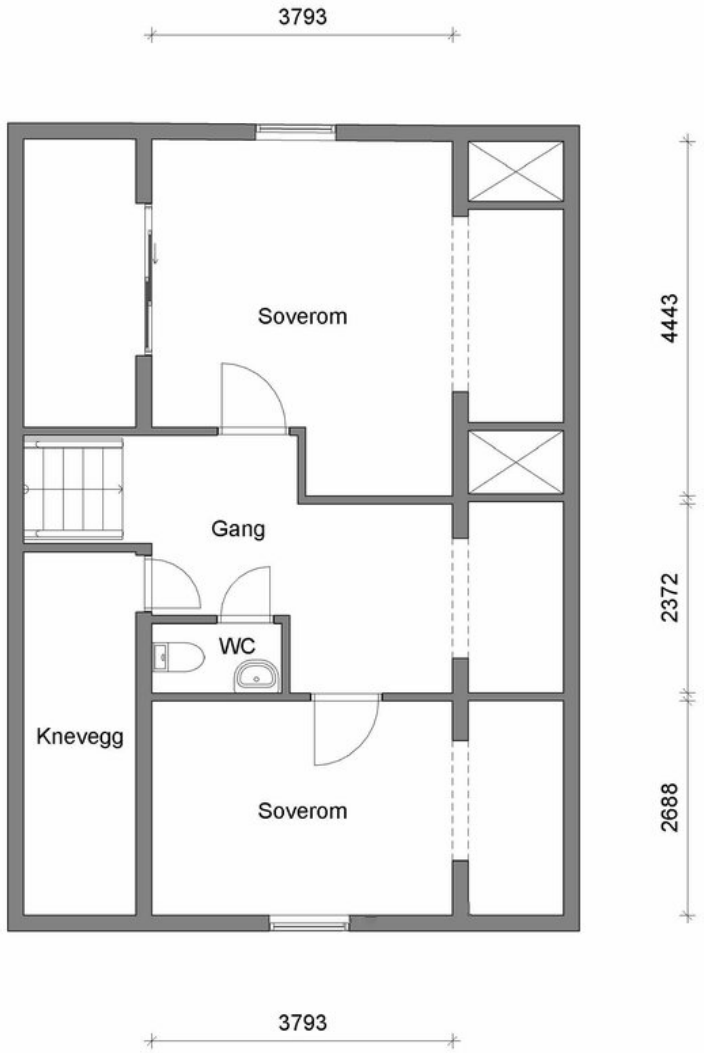



Haugane
Takst
AS

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 48 kvm

## Bernt Knudsens vei 4C
## 2. etasje

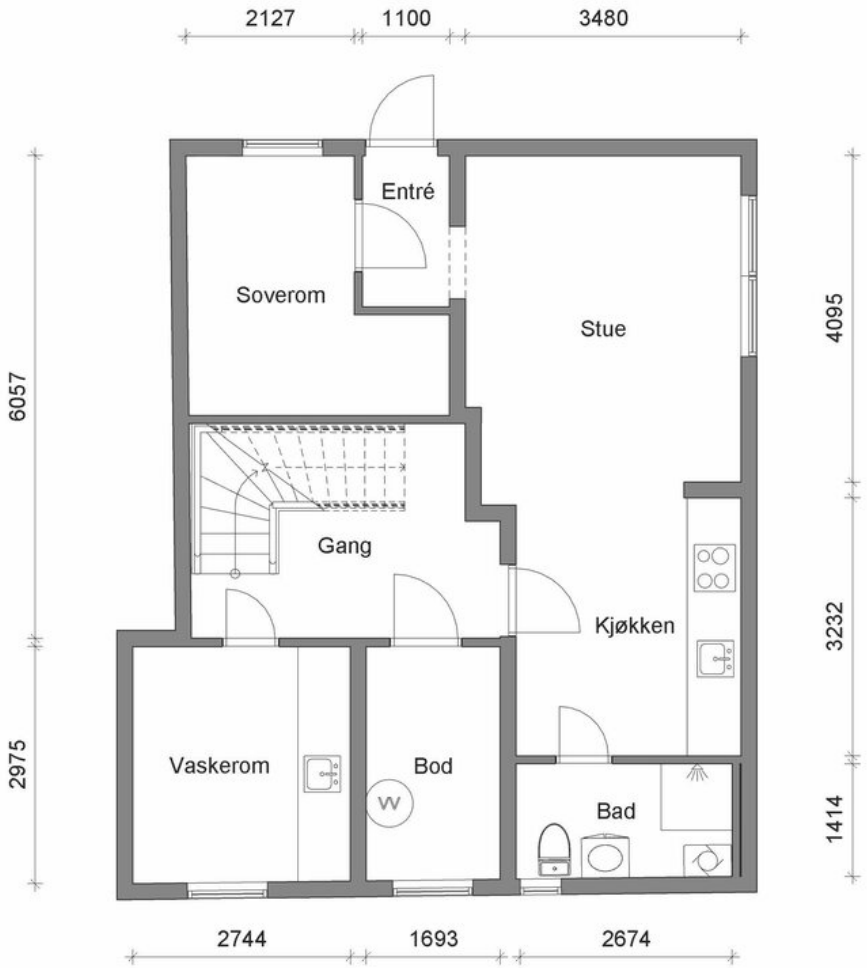



Haugane
Takst
AS

# Planløsning

**Kjeller**
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

## Bernt Knudsens vei 4C
## Kjeller




Haugane
Takst
AS


























No3




















SAMSUNG

































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
44-0118/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Bernt Knudsens vei 4C, 1176 OSLO
Gnr 158, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Alf Magne Møinichen Rygg

**Kjøpesum og omkostninger**
13 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
337 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
338 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
358 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 838 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 858 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1948

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 191 kvm
Totalt BRA: 191 kvm
TBA: 84 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 66 kvm. Gang, vaskerom, bod, entré, soverom, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 66 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom, stue og tv-stue.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 84 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Gang, to soverom og toalettrom.
Total BRA: 48 kvm.

**Innhold**
I 1. etasje finner du entré, bad, kjøkken, soverom, stue og TV-stue. 2. etasje inneholder gang, to soverom og toalettrom. Kjelleren inneholder gang, entré, vaskerom, bod, soverom, stue, kjøkken og bad. Fra 1. etasje er det utgang til terrasse.

**Standard**
Stue
Boligen har en lys og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen. Spisestuen ligger i åpen løsning med stuen og gir god plass til et langbord. I hjørnet av stuen står en lekker peisovn som gir ekstra varme og hyggelig stemning på kalde vinterdager. Boligen har også en egen TV-stue.

Uteområder
Eiendommen byr på flere hyggelige uteområder med gode solforhold gjennom dagen. Rundt huset er det en pent opparbeidet plen, mens frukttrær tilfører eiendommen et frodig og sjarmerende preg. Terrassen fungerer som en fin forlengelse av stuen gjennom sommeren. Her er det god plass til utemøbler, grill og hyggelige måltider utendørs.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en flott, åpen løsning mot stuen og bidrar til en luftig og sosial romfølelse.

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og har glatte fronter og benkeplate i laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med oppvaskkum i stål med ettgreps blandebatteri. Hvitevarene består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Soverom
Boligen har fire romslige soverom med gode møbleringsmuligheter. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor og gir fleksible løsninger tilpasset ulike behov. Alle soverommene har god plass til seng, garderobe og øvrig møblering, og gir gode rammer for både barn, ungdom og voksne.

Bad og toalett
I 1. etasje finner du et pent bad med dusjløsning, vegghengt toalett og servant med underskap. Den romslige benkeplaten gir gode avlastningsflater og bidrar til en praktisk løsning i hverdagen. Underskapet gir dessuten nyttig oppbevaringsplass for baderomsartikler.

I 2. etasje er det et flott toalettrom i tilknytning til soverommene.

I hybelen finner du et nyere og lekkert bad fra 2024, innredet med dusjhjørne, vegghengt toalett og servant. Badet har også opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom
Praktisk og romslig vaskerom med gode arbeidsflater og rikelig oppbevaringsplass. Rommet er innredet med arbeidsbenker og utslagsvask, noe som gir gode muligheter for både klesvask og øvrige praktiske gjøremål. Det er avsatt plass til både vaskemaskin og tørketrommel, og den gode oppbevaringskapasiteten bidrar til en ryddig og funksjonell løsning i hverdagen.

Entré
Innbydende og praktisk entré med god plass til garderobeløsning. Entréen gir et hyggelig førsteinntrykk.

**Parkering**
Parkeringsplass på egen tomt.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i kjeller-etasjen ble totalrenovert i 2024. Ferdigstilt april/mai 2024. Rapporten for dokumentasjonen av arbeidet på badet ble mottatt 24.04.2024. Arbeidet ble utført av Trygg Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 932344947. Dette firmaet gjorde alt av totalrenoveringen. Også kjøkken, stue, soverom og gang. Det arbeidet ble ferdigstilt etter at badet var ferdigstilt. Den 30.10.2026 ble det utført rørleggerarbeid av selskapet Boligrørleggeren AS i leiligheten i kjelleren, og oppe i 1. etasje på kjøkken og på bad. I kjelleren: Kjøkkenbatteriet ble byttet og nytt satt inn. Det ble også satt inn ny lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). 1. etasje på bad: Boligrørleggeren AS byttet vannlås under vasken. 1. etasje kjøkken: Det ble også satt inn lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). Dette var samme type som i leiligheten nede i kjeller. Men, rørlegger og eier fant ut at det ikke var elektrisk stikk under kjøkkenvasken. Derfor ble waterguarden satt opp og alt klargjort med sensorer på gulv og alt - det eneste som mangler er å sette i støpselet. Vi valgte å ikke lage en midlertidig løsning med skjøteledning, men heller få elektriker til å sette inn et støpsel under vasken. Pr 30.10.26 mangler altså dette støpselet, men eier har som mål å få det gjort før eventuell overtakelse av bolig. Kvittering og dokumentasjon på arbeid utført av rørlegger 30.10.26 skal legges i Boligmappa.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i kjeller-etasjen ble totalrenovert i 2024. Ferdigstilt april/mai 2024. Rapporten for dokumentasjonen av arbeidet på badet ble mottatt 24.04.2024. Arbeidet ble utført av Trygg Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 932344947. Dette firmaet gjorde alt av totalrenoveringen. Også kjøkken, stue, soverom og gang. Det arbeidet ble ferdigstilt etter at badet var ferdigstilt. 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i kjeller-etasjen ble totalrenovert i 2024. Ferdigstilt april/mai 2024. Rapporten for dokumentasjonen av arbeidet på badet ble mottatt 24.04.2024. Arbeidet ble utført av Trygg Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 932344947. Dette firmaet gjorde alt av totalrenoveringen. Også kjøkken, stue, soverom og gang. Det arbeidet ble ferdigstilt etter at badet var ferdigstilt.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet i kjeller-etasjen ble totalrenovert i 2024. Ferdigstilt april/mai 2024. Rapporten for dokumentasjonen av arbeidet på badet ble mottatt 24.04.2024. Arbeidet ble utført av Trygg Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 932344947. Dette firmaet gjorde alt av totalrenoveringen. Også kjøkken, stue, soverom og gang. Det arbeidet ble ferdigstilt etter at badet var ferdigstilt.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I løpet av 16 år eietid, er det gjort en del. Det aller meste er utført av faglært personell. Pipe: Blikkenslager Rune Kiserud la metallbeslag på hele pipa høst 2025. Alt arbeidet ble effektivt utført oktober/november 2025.

Varmepumpe: Huset har 2 varmepumper. Den nyeste i gangen mellom 1. og 2. etasje ble kjøpt og installert i 2024. Installasjonen av varmepumpen skjedde 6. desember 2024. Samtidig gjorde installatør service på eksisterende varmepumpe. Tilkopling til strøm ble gjort januar 2025 av faglært elektriker. Fjerning av parafintank i kjeller: Høst 2016 ble den gamle parafintanken i kjelleren fjernet, og også forbrenningsovnen i stua i 1. etasje. Fjerningen ble gjort av Bane og Anlegg AS. Når det arbeidet var ferdig, så ble det kjøpt inn ovn/peis, som ble installert av faglært i stua. Lås i ytterdør: September 2020 ble det installert kodelås i ytterdør. Arbeidet ble utført av Safesecure Inge Steenfeldt Gjersøe (faglært). Vinduer: Vinduene i huset er stort sett gamle. Unntaket er vinduet i 2. etasje på soverom mot sør, som ble byttet rundt 2017/2018. Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ny fra vår 2024. Dette ble trolig utført av forsikrings-selskapet i forbindelse med vannskaden på flere boliger på Nordstrand etter Lille-Hans 27. august 2023. Kjellerinngang: I forbindelse med at kjelleren ble totalrenovert første gang av meg i 2017, ble det også laget en ny kjellerinngang. Hele totalrenoveringen ble gjennomført av fagpersonell. Det var Truls Bruland i VVS Gruppen som var prosjektleder for totalrenoveringen, og dermed hentet inn rørlegger og elektriker osv. Etter denne totalrenoveringen, ble kjeller-enheten med egen inngang utleid for første gang. Hage: I forbindelse med totalrenoveringen/oppgraderingen i 2017 av kjelleren (utleiedelen), så ble det også lagt stein og dekke i størstedelen av hagen på fremsiden. Strømpe i avløpsrør i hage og tilbakeslagsventil: Det kom en vannskade i kjelleren pga tilbakeslag rundt 2015/2016. Som en følge av dette, ble det satt inn tilbakeslagsventil. Jeg mener den ble satt rett utenfor huset i hagen på framsiden. Det ble også lagt inn strømpeforing av ledning mellom hus og ledningsnett under hagen på framsiden (mot veien). Dette arbeidet ble utført av Olimb AS. Siden alt dette ble gjort, har det ikke vært flere tilfeller med tilbakeslag i kjelleren. Som en følge av denne vannskaden i kjelleren, ble det første omfattende arbeidet gjort i kjelleren utført, som bla innebar et nytt bad og egen kjeller-inngang. Tak: Deler av isolasjon på den ene siden av taket ble byttet ut på taket som vender mot sør. Dette ble gjort av faglært firma med regning i 2020/2021 (trolig av Nortak Byggentreprenør AS). Årsaken til at deler av isolasjonen ble byttet, var at det en sjelden gang dryppet ned fra taket i gangen. Dette var kun i perioder hvor det hadde regnet lenge. Det skjedde veldig sjelden, men det var stressende. Trolig var årsaken at det kom litt vann inn fra innsiden av pipa, og at det derfra kom inn via en sprekk i den. Siden pipen fikk nytt beslag i 2025, så har det ikke dryppet.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg kan ikke komme på at det er utført noe drenering. Men det ble gjennomført en kontroll av hvordan den var i forbindelse med at ny kjellerinngang ble laget, da så dreneringen god ut. Nedenfor klipper jeg inn hva jeg skrev ovenfor om ny kjellerinngang: "Kjellerinngang: I forbindelse med at kjelleren ble totalrenovert første gang av meg i 2017, ble det også laget en ny kjellerinngang. Hele totalrenoveringen ble gjennomført av fagpersonell. Det var Truls Bruland i VVS Gruppen som var prosjektleder for totalrenoveringen, og dermed hentet inn rørlegger og elektriker osv. Etter denne totalrenoveringen, ble kjeller-enheten med egen inngang utleid for første gang."

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort mye arbeid av elektriker i kjelleren. Første gang da utleiedelen ble laget. Den gang var det elektriker Rune Ihler, som gjennomførte det. Han ble hentet inn av Truls Bruland i VVS-gruppen. Siden ble kjelleren totalrenovert etter stormen Lille Hans som kom 27. august 2023. Da var det svært mange kjellere på Nordstrand som opplevde at grunnvannet steg, og det ble mange vannskader. Den siste gangen var det Philip Sæther i Trygg Boligutvikling som stod for totalrenoveringen, og han hentet inn elektriker, som installerte alt på nytt av elektriske punkter. Det ble gjort vår-2024. Det vil si at det aller meste er nytt av det elektriske i utleiedelen. Det var 2-3 stikk, som det ikke er strøm på, og ikke har hatt strøm siden arbeidet ble fullført. Jeg har valgt å ikke følge opp dette, siden det er så mange stikk og uttak allerede. 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget i kjelleren. (utleid del),er nytt fra 2024. Det er trolig ikke kontrollert etter dette. Jeg kan ikke komme på andre kontroller av elektrisk anlegg i første etasje.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget i kjelleren. (utleid del),er nytt fra 2024. Det er trolig ikke kontrollert etter dette. Jeg kan ikke komme på andre kontroller av elektrisk anlegg i første etasje.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømpe: Olimb AS. Tilbakeslagsventil: Innstallert etter vannskaden som skjedde 06.08.2016. Da var det trolig tilbakeslag. I forbindelse med totalrenovering av kjeller i 2017, så ble det også satt inn tilbakeslagsventil. Dette ble utført av faglært rørlegger. Han het trolig Rune og ble hentet inn av Truls i VVS-gruppen.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016/2017: Totalrenovering av kjeller etter vannskade august 2016. Prosjektleder var VVS-gruppen ved Truls Bruland, som hentet inn elektriker og rørlegger og fikk godkjenninger registrert.

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

Ja. Beskriv: Det er 2 stk kummer under trappen på framsiden av huset (mot hagen). Plankene i trappen er ikke spikret helt på, slik at det er lettere for takstmann og eventuelle interesserte å kikke på de to kummene. Det står en pumpe i den ene kummen. Den ble satt ned av eier ca 2023/2024, men den vet jeg ikke om fungerer. Den skal kun starte om vann-nivået i kummen skulle stige mye, og såvidt eier vet, er ikke dette skjedd etterpå. Eier velger å la pumpen bli værende, da den er ganske ny.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Parafintank eksisterte tidligere, men ble fjernet H-2016, som nevnt ovenfor.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Sentralstøvsuger: Det er uttak i alle 3 etasjer. Men ikke alle uttak fungerer. Eier bruker vanlig støvsuger i stedet. Trolig er det noe som hindrer suget, og det har ikke eier klart å løse. Ringeklokke: Ringeklokken virker ikke. Eier har ikke sett behovet for å få inn elektriker for dette. Endetuten på kjøkkenkranen. Det er en sprekk på tuten på "pull-out kjøkkenkranen". Eier ønsket å bytte ut kun selve tuten, men fikk ikke til å skru av denne tuten. Eier vurderer at denne kan selges slik den er, siden nye eiere sikkert vil gjøre mye endringer uansett. Stuegulv: Stuegulvet ble sparklet og malt i 2024 av eier selv. For å redusere støy mellom 1. etasje og kjeller, så kan det vurderes å legge mer isolasjon på gulvet i 1. etasje og deretter parkett eller liknende. Nåværende eier valgte under tvil å ikke gjøre dette i 2024.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Usikker her, men har ikke hørt at dette er et problem fra naboer.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Sprekk i tut på kjøkkenkrana. Det er selve "pull-out-delen" som har en sprekk. Det er uttak til urinal/pissoar på badet i førsteetasje. Da nåværende eier kjøpte boligen var det et pissoar der. Det ble fjernet rundt 2016-2017, og uttaket plombert igjen. Utført av rørlegger. Eier har dette pissoaret enda, og tenkte å la det bli igjen i tilfelle nye eiere ønsker å ta det opp igjen. Muligens fukt i vaskerommet nede. Årsaken er kanskje at det er dårlig ventilasjon der når vaskemaskin og tørketrommel står på. Nåværende eier burde være flinkere å lufte. Det er en hvit flekk på den mørke trehyllen over toalettet, mot dusjen på badet i første-etasje. Bad i første etasje: Jeg skiftet lyspære i den ene downligt-en i taket sent september 2026. Det er altså downlights med runde metallrammer. Jeg fikk ikke den helt tilbake, så det ble en glippe mellom taket i badet og selve downligts-en. Valgte å ikke gjøre mer, fordi jeg ikke ville ødelegge noe. Det er den over speilet, mot dusjen, som har en glipe mellom metallramme og tak. Bad i første etasje: De to skyvedørene inn til dobbel-dusjen mangler håndtak. Det har vært slik i mange år, og jeg har ikke sett noe behov for å endre. I tillegg mangler en knapp på dusj-armaturet i dusjen ved det lille vinduet. Det på høyre side det mangler en knapp. Det har vært slik kanskje et par år. Den øverste brune skuffa under vasken går ikke automatisk helt igjen. Det skjedde etter at rørlegger byttet vannlås 30.10.26. Virker ikke som noe stort problem.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Det er trolig sprekk på innsiden i pipen, noe som medførte at det dryppet litt inn i perioder med svært mye nedbør. Men etter at nytt beslag ble satt på i 2025, så har ikke dette vært noe problem. Arbeidet ble gjort av taktekkerfirma. Peisen i stua er relativt ny, men lite brukt, siden de to varmepumpene brukes hele tiden.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?
Ja. Beskriv: Vet altså ikke om noen feil med drenering, men det er noe fukt på veggen i vaskerommet. Nåværende eier har ikke vært god til å åpne vinduet når tørketrommel og vaskemaskin brukes, så da blir det litt fuktighet. Det kan også skyldes langsom innsig fra utsiden. Det er også litt fukt i gangen i kjelleren. Altså på veggen under trappen. Eier fjernet, pusset ned, sparklet og malte veggene i oktober 2026. Det var vegger i vaskerom kjeller, gang mot leilighet, og i utleieleiligheten.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Som nevnt er de fleste vinduene i huset relativt gamle unntatt det i andre etasje mot sør. Det ble gjort arbeid med taket da det dryppet, men etter at nytt pipebeslag kom, så har det altså ikke vært noe problem. Forhåpentligvis er det problemet altså løst.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Ringeklokke virker ikke. Videre er det et par stikk i kjelleren, (utleiedelen), som aldri har virket. Det ble i sin tid ikke fulgt opp, siden det var så mange uttak allerede. Uttaket til sentralstøvsuger virker kun i kjeller. Det mangler uttak til støpsel under kjøkkenvask. Det ble først oppdaget 30.10.2026.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Bygget er fra 1948 så det er ikke lett å vite hva som har vært av sprekker.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Det var tilbakeslag i 2016. Det resulterte i omfattende renovering og rehabilitering. I tillegg ble det da installert rørstrømpe av Olimb AS og tilbakeslagsventil

av rørlegger som ble hentet inn av VVS-gruppen da de totalrenoverte. Muligens var det en svanke på ledningen i hagen før rørstrømpen under hagen kom på. Vann- og kloakknettet på hele Nordstrand har vært for lite dimensjonert. ledningnettet er nå nettopp oppgradert av kommunen i Bernt Knudsens Vei. Dette har skjedd i 2026, og arbeidet pågår fremdeles pr 28. juli 2026.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Den ene varmepumpen er ny fra januar 2025. Samtidig ble den andre varmepumpen da utført service på.

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Dusjen i 1. etasje har mangler i håndtaket i skyvedørene. Dette har vært i mange år, og har ikke vært noe problem. Jeg har ikke sett noe behov for å fikse det. Ytterdøren har vært litt "kranglete" i noen tilfeller i det siste. Muligens begynner døren å bli slitt. Ekstranøkkel er på utsiden og jeg har sluppet å bruke den, men det er noe som bør følges med på. Stekeovnen i kjellerleiligheten fungerer ikke på alle programmene. Kun et stekeprogram fungerer etter hva eier har fått høre. Eier tenkte å ordne dette, men det ble utsatt pga sykdom hos eier, og deretter glemt.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport lages i forbindelse med salget. Videre er det skaderapporter etter de to store vannskadene. Det var altså tilbakeslaget i 2016, (som medførte totalrenovering), og stormen hans og Lille-Hans 27. august 2023 hvor svært mange boliger på Nordstrand fikk vannskader da det kommunale nettet ikke klarte å ta av vannmengdene. Ledningsnettet holder på å oppgraderes i gaten nå (i hele 2026 i Bernt Knudsens Vei).

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligen ble oppmålt i hvert fall ved boligkjøpet i desember 2010. Deretter nå av takstmann i forbindelse med salg. Ferdigattest for hele bygget ble mottatt kun for et drøyt år siden. Da ble den godkjent basert på opprinnelig søknad, dvs at eier ikke har fått godkjent det ekstra vinduet (tror det kun er et vindu i oppgangen mellom 1. og 2.etasje), som er bygget utover opprinnelig søknad. Dette ble gjort av tidligere eier, trolig rundt 2008. Videre er ferdigattesten basert på opprinnelig søknad for terrassen sendt av tidligere eier. Det er grunn til å tro at utnyttet areal er noe høyere enn søkt om. Dette ble også gjort rundt 2008, altså før nåværende eier kjøpte i desember 2010. Se også beskrivelse i pkt 24 nedenfor. 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja Beskriv: Da boligen ble kjøpt 15. desember 2010, manglet det ferdigattest. Nå er endelig ferdigattesten på plass. Det skjedde 22.10.2025. MEN: Det er 2 ting som ikke er på plass der. Pkt 1: Terrassen er i sin tid bygget større enn hva som ble søkt om. Dette skjedde før 2010, og dette forholdet er ikke rettet. Pkt. 2: Det ene takvinduet mellom 1. og 2. etasje er ikke søkt om da de 3 takvinduene ble satt inn før 2010. Dette er heller ikke rettet. Ny eier bør trolig redusere størrelsen på terrassen for at dette skal være OK.

Vet du om det er påbud/?heftelser/?krav/?manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja. Beskriv: Se de to punktene ovenfor. Terrassen er bygget større enn søkt om. Dette skjedde før eksisterende eier tok over i 2010. Minst ett av de 3 takvinduene er ikke søkt om. Ferdigattesten er altså basert på opprinnelig søknad. Siden nåværende eier kjøpte etter at disse to tingene var gjort, var det praktisk vanskelig å få signaturer osv, slik at Plan og Bygg kunne godkjenne alt slik det er nå. Dette fordi tidligere eier nok bygde noe utover utnyttelsesgraden.

Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Ja. Beskriv: Undertegnede og nabo bruker felles oppkjørsel. Det er tinglyst tror jeg, men det har aldri vært noe problem. Begge måker oppkjørselen når det passer. Eier har utført en del arbeid etter at takstmann var og gikk gjennom leilighet. - Noen taklister i stua er malt. - Eier har pusset ned, sparklet og malt deler av kjellerveggene i oktober 2026. Eier skal legge til maling- og sparkeltype inn i Boligmappa og lar de to halvfulle spannene bli igjen til neste eier. - Den 30.10.2026 ble det utført rørleggerarbeid av selskapet Boligrørleggeren AS i leiligheten i kjelleren, og oppe i 1. etasje på kjøkken og på badet i 1.etasje. I kjelleren: Kjøkkenbatteriet ble byttet og nytt satt inn. Det ble også satt inn ny lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). 1. etasje på bad: Boligrørleggeren AS byttet vannlås under vasken. 1. etasje kjøkken: Det ble også satt inn lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). Dette var samme type som i leiligheten nede i kjeller. Men, rørlegger og eier fant da ut at det ikke var elektrisk stikk under kjøkkenvasken. Derfor ble waterguarden satt opp og alt klargjort med sensorer på gulv og alt - det eneste som mangler er å sette i støpselet. Vi valgte å ikke lage en midlertidig løsning med skjøteledning, men heller få elektriker til å sette inn et støpsel under vasken. Pr 30.10.26 mangler altså dette støpselet, men eier har som mål å få det gjort før eventuell overtakelse av bolig. Kvittering og dokumentasjon på arbeid utført av rørlegger 30.10.26 skal legges i Boligmappa.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Det viktigste er nok at arealutnyttelsen er for høy. Dvs at deler av terrassen nok må fjernes i framtiden. Om dette står det også mer om i salgsoppgaven og trolig i takstrapport. Kjeller: Hun som

bor der nå, har bodd der i mange år. Leien reguleres hvert år, normalt 01.01. Leien er pr okt 2026 kr 12.898,- i mnd.

**Bygningssakkyndig**
Haugane Takst AS

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er en enebolig fra 1948 som gjennom årene er delvis oppgradert og modernisert. Det er blant annet utført arbeider på avløpsanlegg, kjeller, tak og enkelte våtrom. Boligen har samtidig flere eldre bygningsdeler og konstruksjoner hvor alder og utførelse medfører økt behov for vedlikehold og oppfølging.

Det er registrert flere forhold med TG3. Dette gjelder blant annet sprukket glassrute i hybel, terreng som er flatt eller har fall inn mot grunnmuren, samt vaskerommet i kjelleren hvor det er mangelfulle fallforhold og eldre våtromsløsninger med usikker gjenværende funksjon. Toalettrommet i 2. etasje har også mangelfull ventilasjon.

Flere bygningsdeler er vurdert til TG2, hovedsakelig som følge av alder, utførelse og forventet vedlikeholdsbehov. Taktekking og undertak har oppnådd høy alder, og takkonstruksjonen har enkelte bygningsmessige svakheter, men det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen. Vinduer fra 1980 har usikker fremtidig funksjon, og ytterkledningen har mangelfull lufting mot grunnmur. Terrassen har mindre råteskader og rekkverk som er lavere enn dagens krav. Våtrommene har varierende alder og tilstand.

Vaskerommet i kjelleren har eldre løsninger og manglende dokumentasjon på vanntett sjikt. På badet i 1. etasje er det blant annet registrert sprekker/riss i fuger, ikke fuktbestandige materialer i våtsone og avvik ved utførelsen av membran mot sluk. Det er også mangelfull ventilasjon og ingen tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Badet i hybelen er opplyst pusset opp i regi av forsikringsselskap i 2023/2024, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

For tekniske installasjoner er det blant annet registrert eldre kobberrør, mangelfull sikring av eventuelt lekkasjevann, mangelfull ventilasjon i flere rom samt avvik ved varmtvannsberederens elektriske tilkobling og avrenning. Dreneringen skal være utført i 2004, men dette er ikke dokumentert utover opplysninger i tidligere salgsoppgave. Det er også registrert flassende maling på kjellervegger, og grunnmur/fundamenter har høy alder.

Det er i tillegg registrert enkelte sikkerhetsmessige forhold, blant annet manglende snøfangere, lavt rekkverk på terrasse, manglende rekkverk på innvendig trapp og manglende samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er heller ikke foretatt radonmåling.

Selger har opplyst at terrassen kan være bygget større enn tillatt, slik at bebygd areal (BYA) er overskredet. Dette er ikke kontrollert av bygningssakkyndig, og det må påregnes at terrassen kan måtte søkes om eller endres for å tilfredsstille kravene.

Samlet sett preges boligens tilstand av alder (byggeår 1948) og senere oppgraderinger. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende konstruksjonssvikt, men det er avdekket enkelte store avvik (TG3) samt en rekke forhold som krever vedlikehold, utbedring eller nærmere undersøkelse. Dette gjelder særlig terrengforhold og fuktsikring, vaskerommet i kjelleren, badet i 1. etasje, ventilasjon, samt enkelte eldre bygningsdeler. I tillegg er det avdekket forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet som bør følges opp.

Utvendig:
Taktekking: Type tekking: Takstein.
Alder: Ukjent.

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

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger.

Takkonstruksjon/Loft: Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Innredet loft.
Alder: Ukjent.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft, bak knevegg og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Hovedkonstruksjon:
Yttervegger av tre.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Vinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1980.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vinduer og takvinduer: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2008 og 2017.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vinduer hybel: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2017.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Ytterdører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking, og byggeår er derfor lagt til grunn. Balkongdøren er produsert i 2021.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

Størrelse: ca. 84 m².
Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen. Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

Tomteforhold:
Fuktsikring og drenering: Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave er dreneringen oppgradert i 2004. Det er ikke fremlagt dokuentasjon på arbeidene. Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast, men det mangler topplist enkelte steder.

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

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

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

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Utvendige vannledninger er av ukjent materiale og alder. Avløpsrørene ble rørfornyet i 2018. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningene er ikke inspisert, og tilstanden er derfor ukjent. Det må påregnes at ledningene kan ha aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid. Eventuelle feil eller skader på private stikkledninger vil være eiers ansvar.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Undertaket er eldre enn 18 år.
Konsekvens/tiltak: Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Takkonstruksjon/Loft
Dampsperrer skal normalt avsluttes og tilsluttes lufttett rundt den oppvarmede delen av bygningen. Når

dampsperren ligger eksponert, øker risikoen for luftlekkasjer og kondensdannelse dersom varm og fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, kondens eller mikrobiell vekst på befaringsdagen, men utførelsen anses som en bygningsmessig svakhet som kan gi økt risiko for fremtidige fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en korrekt og lufttett avslutning av dampsperren.
Forholdet er vurdert til TG2 på grunn av den økte risikoen for fremtidige følgeskader. Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vinduer
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
Konsekvens/tiltak: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende.

Vinduer hybel
Det er påvist spruken glassrute på soverommet.
Konsekvens/tiltak: Vindu med sprukket glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Ytterdører
Ytterdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
Det er mindre råteskader på terrassen. Bord med råteskader bør byttes før skaden sprer seg.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse. Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør.

Kjeller - Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak: Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

1. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om

membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.
Konsekvens/tiltak: Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler. Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid. Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

1. etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid. Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

1. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk.
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring ved sluket under servanten. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Ved sluk i dusjen er det ikke synlig membran under klemringen. Ved sluk under servantskapet er membranen synlig, men ikke under klemringen.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasje sikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. etasje - Bad - Ventilasjon.
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Konsekvens/tiltak: - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning.
Det er ikke registrert tettemuffer på varerør på kjøkkenet. Dette kan resulterer i at eventuelle vannlekkasjer fra rør til kjøkken kan renne ut på gulv og i benkeskapet. Det anbefales å montere tettemuffer eller annen godkjent lekkasjestopper.

Innvendige vannledninger
Det er påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Vann føres til bod i kjelleren. Eventuelle lekkasjer kan derfor føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner. Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon i flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Fuktsikring og drenering
Det er påvist flassende maling på vegger i kjelleren. Det er ingen annen dokumentasjon på utført drenering i 2004 utover tidligere salgsoppgave. Det er derfor en usikkerhet

rundt utførselen og forholdet er derfor gitt TG2.
Konsekvens/tiltak: Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser rundt dreneringen og om denne har redusert effekt. Konsekvens:
Manglende eller svekket fuktsikring/drenering rundt grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag, luktproblemer og skader på innvendige overflater. Over tid kan dette også føre til redusert inneklima og behov for utbedring av tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge for oppgradering eller etablering av ny drenering/fuktsikring når forholdene tilsier det, typisk i sammenheng med annet utvendig vedlikehold. Videre bør det følges med på eventuelle fuktsymptomer innvendig, og nødvendige utbedringer bør utføres for å redusere risikoen for følgeskade.

Grunnmur og fundamenter.
Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Kjeller - Vaskerom - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk.
Konsekvens/tiltak: Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kjeller - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

2 .etasje - Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom. Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Under terrassen er det etablert drenerende masser av singel. Dette er en godkjent løsning, men ettersom hoveddelen av hageterrenget heller mot bygningen er det etter en helhetsvurdering gitt TG3 da dette kan medføre økt slitasje på dreneringen. Det bør foretas terrengjusteringer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler snøfangere på taket. Det anbefales å montere snøfangere for å sikre at det ikke raser snø fra taket. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp. Det mangler samsvarserklæring for store deler av huset med unntak av hybelen.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som

medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Rekkverket er målt til 97 cm og tilfreddstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Selger har fremlagt samsvarserklæring på blant annet varmepumpe og elektrisk anlegg i underetasjen. Det presiseres at ikke alle de elektriske arbeidene er dokumenterte og at arbeid utført før 1999 ikke kan forventes dokumentert, og at utførsel på disse derfor er usikre.

Selger opplyser om følgende:
Etter at takstmannen var på befaring er det installert automatisk lekkasjestopper (Waterguard) under vasken i hybel i kjelleren. Dette er ikke omtalt i tilstandsrapporten siden det ble montert av firmaet Boligrørleggeren AS den 30.10.2026.

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

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

**Adgang til utleie**
Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Peis
- Panelovner
- Varmekabler
- Varmepumpe

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 641 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 28 468,-pr. 2026

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 12 732,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber/Altibox kr 1 389,- pr mnd.

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

**Eiendomsskatt**
Kr 1 686,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 658 106,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 225 865,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Winterbergh
Polisenr: 1366570

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 828 kvm (Eiertomt)
Tomten er flat med frodig hage, lett å vedlikeholde med en stor og barnevennelig terrasse.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet frem til boligen på angitte visningsdatoer. Velkommen på  visning!

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen ligger i et rolig og veletablert villaområde på Bekkelaget/Nordstrand. Fra boligen er det kort vei til blant annet idrettsanlegg, dagligvarebutikker, kollektivtransport, skoler og barnehager.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos blant annet Meny eller Kiwi på Lambertseter, Spar på Kastellet eller Rema 1000 og Kiwi på Karlsrud. For ytterligere servicetilbud er det kun få minutters kjøretur til Lambertseter kjøpesenter. Er du glad i gode råvarer og matopplevelser, ligger Jacobs på Holtet en kort kjøretur unna. Oslo sentrum nås på ca. 10 minutter med bil.

Området har gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane. Det er bussholdeplasser i Oberst Rodes vei og Raschs vei, like ved eiendommen. Karlsrud T-banestasjon, som betjenes av linje 4, ligger ca. 600 meter unna, og det er også trikkeholdeplass på Holtet. Se www.ruter.no for rutetider og reisealternativer.

Det finnes flere barnehager i nærområdet. Boligen sokner til populære Kastellet barne- og ungdomsskole. Det er videregående skoler på både Lambertseter og Holtet.

Lambertseter kjøpesenter er bydelens største kjøpesenter og byr på et moderne handels- og servicetilbud på ca. 20 000 m², med rundt 70 butikker. Her finner du også Symra kino, bibliotek og Vinmonopolet.

Nordstrand Idrettsforening er kjent for et godt og allsidig idrettsmiljø med tilbud innen blant annet håndball, fotball, alpint og allidrett. Nordstrandhallen (Niffen) ligger i nærheten og byr på et bredt aktivitetstilbud for barn og unge i alle aldre.

Området har også flere treningsmuligheter, med SATS-sentre i nærområdet, Best Helse på Holtet og EVO på Sæter.

En av fordelene ved å bo på Nordstrand er den korte avstanden til både marka og sjøen. I nærheten ligger blant annet Ekebergsletta og turveier og stier som leder videre inn i Østmarka, med gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. På sykkel kan du enkelt komme deg til populære badeplasser som Hvervenbukta, Nordstrand bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya

**Bebyggelse**
Området består hovedsakelig av småhus og villabebyggelse.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 1947.

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

Videre foreligger det ferdigattest for etablering av takoppbrett fra 2025 og bruksendring av rom i kjeller fra 2018.

Selger opplyser at terrassen kan være oppført med større areal enn tillatt, og at eiendommens tillatte bebygde areal (BYA) kan være overskredet. Byggesaken har ikke vært tilgjengelig på nett, og forholdet er derfor ikke nærmere kontrollert. Det må påregnes at terrassen kan måtte omsøkes eller endres/reduseres for å tilfredsstille gjeldende krav til BYA.

Badet i 2. etasje er ikke etablert som vist på opprinnelige/byggemeldte tegninger. Det er i stedet etablert et toalettrom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Det er satt inn et ekstra takvindu over trappen i 2. etasje.

Det er opprinnelig søkt om og godkjent innsetting av to takvinduer. Det ekstra takvinduet innebærer dermed et avvik fra godkjente tegninger. Endringen kan være å anse som en søknadspliktig fasadeendring.

I hybelen er det etablert et soverom i deler av arealet som på godkjente tegninger er benevnt som kjellerstue. Etablering av soverom innenfor et areal som allerede er godkjent for varig opphold er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.

Det er i tillegg etablert en døråpning i bærende konstruksjon mellom kjellerstuen/hybelen og husets gang. Inngrep og endringer i bærende konstruksjoner er søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

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

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til bolig etter S-4220 REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15. Vedtaksdato: 15.03.2006.

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

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

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Tomten går ut til midt av Bernt Knudsens vei. Del av tomt i vei er regulert som offentlig kjørebane/veigrunn.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/158/516:
26.03.1947 - Dokumentnr: 3191 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

15.07.1947 - Dokumentnr: 8586 - Best. om vann/kloakkledn.

21.08.1951 - Dokumentnr: 9752 - Bestemmelse om gjerde
Kjøper/eier har rett til å sette opp et gjerde i grensen mot naboeiendommen, og har vedlikeholdsplikt.

25.01.1955 - Dokumentnr: 1114 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om bruksendring

29.10.1984 - Dokumentnr: 54193 - Bestemmelse om veg
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bernt Knudsens vei godkjennes inntil videre i sin daværende bredde på 5 meter. Eiendommen kan måtte vederlagsfritt avstå eiendommen til kommunen ved utvidelse av vei.

06.11.1989 - Dokumentnr: 76674 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:1003
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett til felles bruk med naboeiendom av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til adkomst for vedlikehold og reparasjon. Naboen har bruksrett til kjørbar adkomstvei over denne eiendommen.

21.05.1992 - Dokumentnr: 25931 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledninger,vedlh.mv.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.2003 - Dokumentnr: 7884 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:1003

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Naboeiendommen har bruksrett til kjørbar adkomstvei til sin eiendom som vist på vedlagt kart, samt adgang til nødvendig vedlikehold for reparasjon og vedlikehold av garasje.
Grunndata:
10.01.1951 - Dokumentnr: 412 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:158 Bnr:51

06.11.1989 - Dokumentnr: 76673 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:158 Bnr:1003

07.02.2003 - Dokumentnr: 7883 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:158 Bnr:1056

Rettigheter:
06.11.1989 - Dokumentnr: 76674 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:1003
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Rett til felles bruk med naboeiendom av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til adkomst for vedlikehold og reparasjon. Naboen har bruksrett til kjørbar adkomstvei over denne eiendommen.

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

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

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

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

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til

legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 81 000,-
Finn.no Ukens bolig - pris per uke i salgsperioden kr. 4 900,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-
Veiledningstime stylist kr. 2 500,-

Samlet skal selger betale kr. 182 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 1. november 2026

**Ansvarlig megler**
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

**Megler 2**
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

**Meglerforetaket**
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Bernt Knudsens vei 4C

Nabolaget Hellinga/Bekkelagshøgda sørøst - vurdert av 42 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Karlsrud skole (1-10 kl.)**<br>546 elever, 36 klasser | **10 min**<br>0.8 km |
| **Kastellet skole (1-10 kl.)**<br>609 elever, 37 klasser | **13 min**<br>1.1 km |
| **Bekkelaget skole (1-7 kl.)**<br>580 elever, 27 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Lambertseter skole (1-10 kl.)**<br>641 elever, 39 klasser | **20 min**<br>1.7 km |
| **Brannfjell skole (8-10 kl.)**<br>597 elever, 36 klasser | **20 min**<br>1.7 km |
| **Lambertseter videregående skol...**<br>825 elever, 30 klasser | **9 min**<br>0.8 km |
| **Kongshavn videregående skole**<br>550 elever | **6 min**<br>3.5 km |

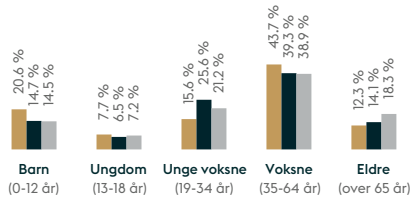
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Karlsrud**<br>Linje 74 | **2 min**<br>0.2 km |
| **Karlsrud**<br>Linje 1, 4 | **6 min**<br>0.5 km |
| **Sørli**<br>Linje 13, 19 | **14 min**<br>1.2 km |
| **Nordstrand stasjon**<br>Linje L2 | **5 min**<br>2.7 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **11 min**<br>6 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Christiania Barnehave Nordstra...**<br>53 barn | **2 min**<br>0.2 km |
| **Tyrihans barnehage (1-5 år)**<br>57 barn | **8 min**<br>0.7 km |
| **Knausen barnehage (1-5 år)**<br>119 barn | **11 min**<br>0.8 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Hellinga/Bekkelagshøgda | 1 097 | 436 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 74/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk

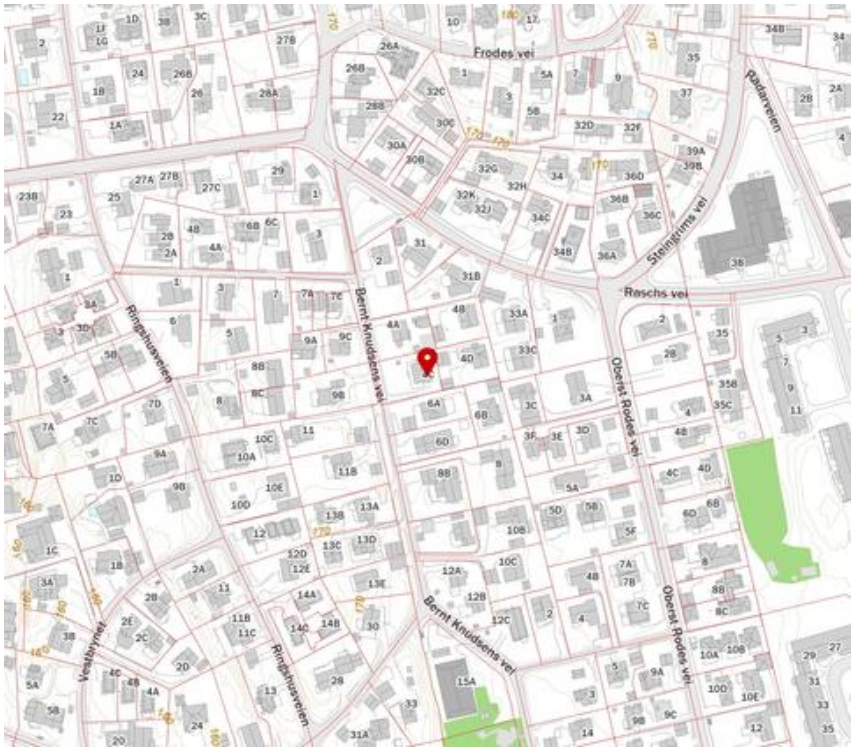
## Sport

| | |
|---|---|
| Bekkelaget skole | 15 min |
| Kastellet skole | 14 min |
| Mudo Nordstrand | 5 min |
| SATS Karlsrud | 8 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 87/100




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

# Tilstandsrapport

Enebolig

Bernt Knudsens vei 4C , 1176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 516

**Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²**



**Befaringsdato:** 06.08.2026 **Rapportdato:** 13.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1368 **Referansenummer:** XG4090

**Foretak:** HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

## Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.


**Rapportansvarlig**

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i tre
- Bærende konstruksjoner i tre
- Fasade av liggende kledning av tre
- Saltak tekket med takstien

Boligen er en enebolig fra 1948 som gjennom årene er delvis oppgradert og modernisert. Det er blant annet utført arbeider på avløpsanlegg, kjeller, tak og enkelte våtrom. Boligen har samtidig flere eldre bygningsdeler og konstruksjoner hvor alder og utførelse medfører økt behov for vedlikehold og oppfølging.

Det er registrert flere forhold med TG3. Dette gjelder blant annet sprukket glassrute i hybel, terreng som er flatt eller har fall inn mot grunnmuren, samt vaskerommet i kjelleren hvor det er mangelfulle fallforhold og eldre våtromsløsninger med usikker gjenværende funksjon. Toalettrommet i 2. etasje har også mangelfull ventilasjon.

Flere bygningsdeler er vurdert til TG2, hovedsakelig som følge av alder, utførelse og forventet vedlikeholdsbehov. Taktekking og undertak har oppnådd høy alder, og takkonstruksjonen har enkelte bygningsmessige svakheter, men det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader ved befaringen. Vinduer fra 1980 har usikker fremtidig funksjon, og ytterkledningen har mangelfull lufting mot grunnmur. Terrassen har mindre råteskader og rekkverk som er lavere enn dagens krav.

Våtrommene har varierende alder og tilstand. Vaskerommet i kjelleren har eldre løsninger og manglende dokumentasjon på vanntett sjikt. På badet i 1. etasje er det blant annet registrert sprekker/riss i fuger, ikke fuktbestandige materialer i våtsone og avvik ved utførelsen av membran mot sluk. Det er også mangelfull ventilasjon og ingen tilfredsstillende løsning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Badet i hybelen er opplyst pusset opp i regi av forsikringsselskap i 2023/2024, og det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

For tekniske installasjoner er det blant annet registrert eldre kobberrør, mangelfull sikring av eventuelt lekkasjevann, mangelfull ventilasjon i flere rom samt avvik ved varmtvannsberederens elektriske tilkobling og avrenning. Dreneringen skal være utført i 2004, men dette er ikke dokumentert utover opplysninger i tidligere salgsoppgave. Det er også registrert flassende maling på kjellervegger, og grunnmur/fundamenter har høy alder.

Det er i tillegg registrert enkelte sikkerhetsmessige forhold, blant annet manglende snøfangere, lavt rekkverk på terrasse, manglende rekkverk på innvendig trapp og manglende samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget. Det er heller ikke foretatt radonmåling.

Selger har opplyst at terrassen kan være bygget større enn tillatt, slik at bebygd areal (BYA) er overskredet. Dette er ikke kontrollert av bygningssakkyndig, og det må påregnes at terrassen kan måtte søkes om eller endres for å tilfredsstille kravene

Samlet sett preges boligens tilstand av alder (byggeår 1948) og senere oppgraderinger. Det er ikke registrert forhold som tilsier omfattende konstruksjonssvikt, men det er avdekket enkelte store avvik (TG3) samt en rekke forhold som krever vedlikehold, utbedring eller nærmere undersøkelse. Dette gjelder særlig terrengforhold og fuktsikring, vaskerommet i kjelleren, badet i 1. etasje, ventilasjon, samt enkelte eldre bygningsdeler. I tillegg er det avdekket forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet som bør følges opp.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

Gå til side

**Enebolig**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Selger opplyser at terrassen kan være oppført med større areal enn tillatt, og at eiendommens tillatte bebygde areal (BYA) kan være overskredet. Byggesaken har ikke vært tilgjengelig på nett, og forholdet er derfor ikke nærmere kontrollert. Det må påregnes at terrassen kan måtte omsøkes eller endres/reduseres for å tilfredsstille gjeldende krav til BYA.

Badet i 2. etasje er ikke etablert som vist på opprinnelige/byggemeldte tegninger. Det er i stedet etablert et toalettrom. Dette innebærer et avvik fra godkjent planløsning.

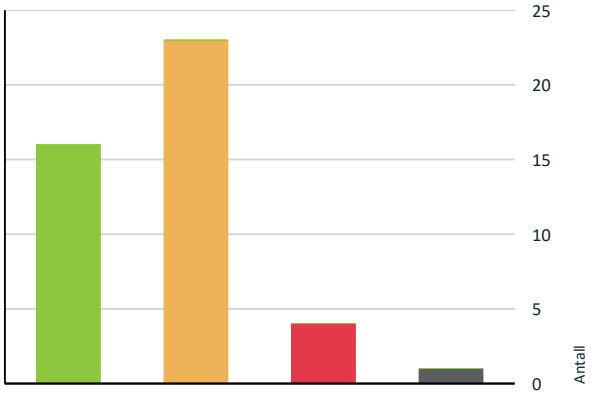
I hybelen er det etablert et soverom i deler av arealet som på godkjente tegninger er benevnt som kjellerstue. Etablering av soverom innenfor et areal som allerede er godkjent for varig opphold er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Det kan imidlertid foreligge lokale eller øvrige krav knyttet til bruk av rom som soverom i kjeller. For å avklare om endringen krever godkjenning, anbefales det å kontakte kommunens plan- og bygningsetat.

Det er i tillegg etablert en døråpning i bærende konstruksjon mellom kjellerstuen/hybelen og husets gang. Inngrep og endringer i bærende konstruksjoner er søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Fasaden:
Det er satt inn et ekstra takvindu over trappen i 2. etasje. Det er opprinnelig søkt om og godkjent innsetting av to takvinduer. Det ekstra takvinduet innebærer dermed et avvik fra godkjente tegninger. Endringen kan være å anse som en søknadspliktig fasadeendring. Det anbefales å avklare forholdet med Plan- og bygningsetaten (PBE).

# Sammendrag av boligens tilstand

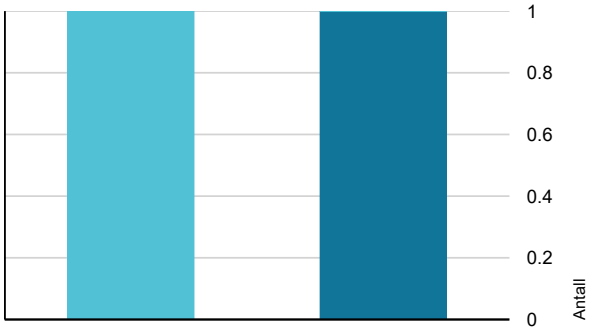
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Tiltak under kr 20 000
Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

---

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

---

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

---

**Toalettrom > 2 .etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom
Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Taktekking** Gå til side

Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Undertaket er eldre enn 18 år.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

Dampsperrer skal normalt avsluttes og tilsluttes lufttett rundt den oppvarmede delen av bygningen. Når dampsperren ligger eksponert, øker risikoen for luftlekkasjer og kondensdannelse dersom varm og fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, kondens eller mikrobiell vekst på befaringsdagen, men utførelsen anses som en bygningsmessig svakhet som kan gi økt risiko for fremtidige fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en korrekt og lufttett avslutning av dampsperren. Forholdet er vurdert til TG2 på grunn av den økte risikoen for fremtidige følgeskader
Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje

**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Utvendig > Vinduer hybel** Gå til side

Det er påvist spruken glassrute på soverommet

**Utvendig > Ytterdører** Gå til side

Ytterdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

Det er mindre råteskader på terrassen. Bord med råteskader bør byttes før skaden sprer seg.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Det er påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Vann føres til bod i kjelleren. Eventuelle lekkasjer kan derfor føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon i flere rom i boligen.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Det er påvist flassende maling på vegger i kjelleren. Det er ingen annen dokumentasjon på utført drenering i 2004 utover tidligere salgsoppgave. Det er derfor en usikkerhet rundt utførselen og forholdet er derfor gitt TG2

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side

Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring ved sluket under servanten. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Ved sluk i dusjen er det ikke synlig membran under klemringen. Ved sluk under servantskapet er membranen synlig, men ikke under klemringen.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Det er ikke registrert tettemuffer på varerør på kjøkkenet. Dette kan resulterer i at eventuelle vannlekkasjer fra rør til kjøkken kan renne ut på gulv og i benkeskapet. Det anbefales å montere tettemuffer eller annen godkjent lekkasjestopper.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på taket. Det anbefales å montere snøfangere for å sikre at det ikke raser snø fra taket. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det mangler samsvarserklæring for store deler av huset med unntak av hybelen

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1948

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Tilbygg / modernisering**

Ombygging

Selger opplyser om følgende:

2016-2018:
- Montert tilbakeslagsventil etter tilbakeslag i utvendig avløpsrør. Det ble og utført rørfornying
- Fjernet parafintank
- Montert ny peis og fjernet gammel parafin peis
- Hevet hagen og arondert

2023/2024:
- Kjelleren er pusset opp etter Lille-Hans. Utført av Trygg Boligutvikling AS
- Montert pumpe i hagen som automatisk skal pumpe vekk vann dersom dette renner mot huset.

2025:
- Utbedret lokal lekkasje ved pipe på taket.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Type tekking: Takstein.
Alder: Ukjent

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

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler.

**Vurdering av avvik:**
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertaket er eldre enn 18 år.

**Konsekvens/tiltak**
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ukjent

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.

# Tilstandsrapport

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

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag kun er inspisert fra bakkenivå, og ettersom det var tørt klima på befaringsdagen var det ikke mulig å avdekke eventuelle lekkasjer i skjøter og overganger

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på taket. Det anbefales å montere snøfangere for å sikre at det ikke raser snø fra taket.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Innredet loft.
Alder: Ukjent.
Lufting: Om konstruksjonen har tillstrekkelig lufting, kan ikke påvises uten å demontere tekking, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Undersøkt fra:
Loft, bak knevegg og utvendig bakkenivå.
Inspeksjonen fra bakkenivået gir begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer på taket.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone eller inngrep. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige deler fra nevnte områder. Merk at mindre lokale skader og tegn på skadedyr kan være vanskelige eller umulige å oppdage ved slik inspeksjon. Tegn på fukt kan variere med klima og vil ikke nødvendigvis være synlig på et tillfeldig befaringstidspunkt. Konstruksjonens bæreevne (dimensjonering) er ikke vurdert. Takkonstruksjonen bør følges opp med jevnlige tilsyn for å fange opp endringer og eventuelle symptomer på skade over tid.

**Vurdering av avvik:**
• Dampsperrer skal normalt avsluttes og tilsluttes lufttett rundt den oppvarmede delen av bygningen. Når dampsperren ligger eksponert, øker risikoen for luftlekkasjer og kondensdannelse dersom varm og fuktig inneluft trenger ut i konstruksjonen. Det ble ikke registrert tegn til fuktskader, kondens eller mikrobiell vekst på befaringsdagen, men utførelsen anses som en bygningsmessig svakhet som kan gi økt risiko for fremtidige fuktrelaterte skader. Det anbefales å etablere en korrekt og lufttett avslutning av dampsperren. Forholdet er vurdert til TG2 på grunn av den økte risikoen for fremtidige følgeskader
• Takkonstruksjonen er fra byggeåret og har oppnådd en høy alder. Konstruksjonen fremstår med normal slitasje og elde sett i forhold til alder og brukstid.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller vesentlige skader på befaringsdagen. Det må imidlertid tas høyde for at deler av konstruksjonen er skjult, slik at full kontroll ikke er mulig uten inngrep.

Med bakgrunn i konstruksjonens alder vurderes det å være økt risiko for skjulte avvik eller svekkelser i materialer som følge av naturlig aldring.

Konsekvens / tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging ved fremtidige vedlikeholdsarbeider på taket. Eventuelle oppgraderinger må påregnes over tid som følge av alder og normal slitasje



## TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Hovedkonstruksjon: Yttervegger av tre
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med panel

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

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

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

## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1980

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Eldre vinduer krever jevnlig vedlikehold for å opprettholde funksjon og levetid. Det bør påregnes gradvis utskifting eller oppgradering på sikt for å oppnå bedre isolasjon, redusere varmetap og sikre god tetthet. Eventuelle skader, trekk eller kondens bør følges opp og utbedres fortløpende



## TG 1 Vinduer og takvinduer

**Beskrivelse**

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2008 og 2017

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være

vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

## TG 2 Vinduer hybel

**Beskrivelse**

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2017

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist spruken glassrute på soverommet

**Konsekvens/tiltak**
• Vindu med sprukket glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 2 Ytterdører

**Beskrivelse**

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking, og byggeår er derfor lagt til grunn. Balkongdøren er produsert i 2021

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

**Vurdering av avvik:**
• Ytterdøren er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.



## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.

# Tilstandsrapport

Størrelse: ca. 84 m²
Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

**Vurdering av avvik:**
• Det er mindre råteskader på terrassen. Bord med råteskader bør byttes før skaden sprer seg.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverket er målt til 97 cm og tilfreddstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm.



### Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Selger har arondert hagen og hevet den. I tillegg er det montert én pumpe i brønn under trappen til terrassen ut mot hagen. Denne skal starte automatisk når vannnivået stiger i brønnen via en flotør. Pumpen er ikke vurdert utover dette. For en kontroll av pumpen må det ytterligere undersøkelser til av fagekspert på slike pumper.

## INNVENDIG

### Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Tregulv

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

### Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

# Tilstandsrapport

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Konstadsestimatet nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyns til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør

## Radon

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

# Tilstandsrapport

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Ildsted: Peisovn

Pipeløp og ildsted er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert.

### Innvendige trapper

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

### Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmepumpe
Peis
Varmekabler på, vaskerom, badet i kjeller og i 1. etasje
Panelovner

Romhøyde:
Det er målt 2,42 meter i stuen

Sentralstøvsuger. Dårlig sug i 1. etasje og 2. etasje ifølge selger

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Badets alder er ukjent og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene kan være svekket som følge av normal slitasje og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales jevnlig tilsyn for å oppdage tidlige tegn på skadeutvikling. På sikt må det påregnes totaloppussing med etablering av nytt vanntett sjikt. Nøyaktig tidspunkt for dette er vanskelig å fastslå, da det avhenger av videre bruk, vedlikehold og eventuelle tegn til svekkelse

# Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Malt mur og panel
Himling: Panel

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevel ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann ikke ledes til sluk

**Konsekvens/tiltak**
• Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJELLER > VASKEROM

## TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Ikke synlig membran under klemringen
Alder: Ukjent
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

KJELLER > VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med:
Profilert innredning med servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

KJELLER > VASKEROM

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

KJELLER > VASKEROM

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

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

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

1. ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2005.

# Tilstandsrapport

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

**Konsekvens/tiltak**
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Ikke synlig membran under klemringen
Alder: 2005
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

**Vurdering av avvik:**
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring ved sluket under servanten.  Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte. Ved sluk i dusjen er det ikke synlig membran under klemringen. Ved sluk under servantskapet er membranen synlig, men ikke under klemringen.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

# Tilstandsrapport





Membran er ikke synlig klemt under klemring

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Natulig
Tilluft: Via åpningbart vindu

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• - Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: null.

HYBEL > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet er pusset opp av selskapet Trygg Boligutvikling AS I 2023/2024

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

HYBEL > BAD

### TG 1 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene i boligmappa

HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

# Tilstandsrapport

HYBEL > BAD

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: 2023/2024
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Selv om det er fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering må vurderingen basere seg på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran med dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

HYBEL > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

HYBEL > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

HYBEL > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking med fuktmåling er derfor ikke utført, i tråd med kravene i forskrift til avhendingslova (Tryggere Bolighandel), da badet er under fem år og dokumentasjon foreligger.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

# Tilstandsrapport

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke registrert tettemuffer på varerør på kjøkkenet. Dette kan resulterer i at eventuelle vannlekkasjer fra rør til kjøkken kan renne ut på gulv og i benkeskapet. Det anbefales å montere tettemuffer eller annen godkjent lekkasjestopper.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## HYBEL > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2023
Produsent innredning: IKEA
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

## HYBEL > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

# Tilstandsrapport

## TOALETTROM

### 2 .ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom med flislagt gulv og slette malte overflater

### 2 .ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Sanitær: Vegghengt toalett og servant

### 2 .ETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekk: Naturlig
Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom
- Det mangler avtrekkspunkt/ventilasjon/tilluftsløsning i toalettrom.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å etablere ventilasjon/tilluftsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast og kobber
Alder: 2005
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Ingen

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at lekkasjevann ikke ledes til sluk og det ikke er automatisk lekkasjestopper. Vann føres til bod i kjelleren. Eventuelle lekkasjer kan derfor føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Det anbefales å etablere løsning for bortledning av lekkasjevann til sluk og installere automatisk lekkasjestopper for å redusere skadeomfang ved eventuell lekkasje.

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.





Lekkasjer fra varerør stoppes ikke av waterguard, sluk eller lignende.



## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

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

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

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

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via åpningbare vinduer

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:

# Tilstandsrapport

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

**Beskrivelse**

Det er innstallert varmepumpe i 1. etasje.

Varmepumpen i stuen hadde sist service i desember 2024. Varmepumpen i trappen er montert i desember 2024. Det anbefales service hver 2. år på varmepumper.

Varmepumpen er kun visuelt kontrollert. Funksjon, kapasitet og tekniske forhold er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens fagområde. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra eier eller utføre service/kontroll ved behov

## TG 2 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: 2024
Strømtilførsel: Sluk.
Lekkasjesikring: Ingen
Plassering: Bod
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

# Tilstandsrapport

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for store deler av huset med unntak av hybelen

**Konsekvens/tiltak**
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Selger har fremlagt samsvarserklæring på blant annet varmepumpe og elektrisk anlegg i underetasjen. Det presiseres at ikke alle de elektriske arbeidene er dokumenterte og at arbeid utført før 1999 ikke kan forventes dokumentert, og at utførsel på disse derfor er usikre.



1. etasje



kjeller

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuktsikring og drenering

**Beskrivelse**

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave er dreneringen oppgradert i 2004. Det er ikke fremlagt dokuentasjon på arbeidene.
Synlig fuktsikring: Det er registrert grunnmursplast, men det mangler topplist enkelte steder

Fuktsøk: Det er utført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS3) som stikkprøvekontroll på utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren. Målingene viste ingen indikasjoner på unormal fukt.

Metoden har begrensninger, da den kun registrerer fukt nær overflaten på de undersøkte områdene, og ikke gir informasjon om dypere lag eller faktisk fuktinnhold i materialet.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med, terrengforhold og bortledning av takvann.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist flassende maling på vegger i kjelleren.
• Det er ingen annen dokumentasjon på utført drenering i 2004 utover tidligere salgsoppgave. Det er derfor en usikkerhet rundt utførselen og forholdet er derfor gitt TG2

**Konsekvens/tiltak**
• Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser rundt dreneringen og om denne har redusert effekt.

• Konsekvens:
Manglende eller svekket fuktsikring/drenering rundt grunnmuren gir økt risiko for fuktinntrengning, saltutslag, luktproblemer og skader på innvendige overflater. Over tid kan dette også føre til redusert inneklima og behov for utbedring av tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å planlegge for oppgradering eller etablering av ny drenering/fuktsikring når forholdene tilsier det, typisk i sammenheng med annet utvendig vedlikehold. Videre bør det følges med på eventuelle fuktsymptomer innvendig, og nødvendige utbedringer bør utføres for å redusere risikoen for følgeskade





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

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

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

Inspisert fra: Innsiden av kjelleren, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

**Vurdering av avvik:**
• Grunnmurer og fundamenter er av eldre dato og har passert store deler av forventet levetid. Eldre grunnmurskonstruksjoner er generelt mer utsatt for fuktinntrenging, rissdannelser, setningsskader og slitasje som følge av alder og langvarig belastning. Det må påregnes at konstruksjonene ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring og isolering.

Alder og konstruksjonstype medfører økt risiko for skjulte avvik og fremtidige vedlikeholdsbehov. Forholdet vurderes derfor til TG2.

## TG 3 Terrengforhold

**Vurdering av avvik:**
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

**Konsekvens/tiltak**
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Under terrassen er det etablert drenerende masser av singel. Dette er en godkjent løsning, men ettersom hoveddelen av hageterrenget heller mot bygningen er det etter en helhetsvurdering gitt TG3 da dette kan medføre økt slitasje på dreneringen.
• Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

**Beskrivelse**

Utvendige vannledninger er av ukjent materiale og alder. Avløpsrørene ble rørfornyet i 2018.  Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningene er ikke inspisert, og tilstanden er derfor ukjent. Det må påregnes at ledningene kan ha aldersrelatert slitasje og redusert restlevetid. Eventuelle feil eller skader på private stikkledninger vil være eiers ansvar.

**Vurdering av avvik:**

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på taket. Det anbefales å montere snøfangere for å sikre at det ikke raser snø fra taket.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler samsvarserklæring for store deler av huset med unntak av hybelen

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverket er målt til 97 cm og tilfreddstiller ikke dagens krav til minimum 100 cm.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende rekkverk kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Selger har fremlagt samsvarserklæring på blant annet varmepumpe og elektrisk anlegg i underetasjen. Det presiseres at ikke alle de elektriske arbeidene er dokumenterte og at arbeid utført før 1999 ikke kan forventes dokumentert, og at utførsel på disse derfor er usikre.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

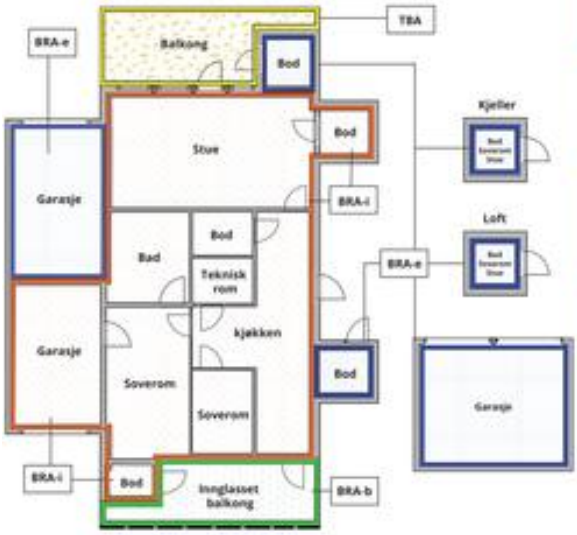
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Kjeller | 26 | | | 26 | |
| 1. etasje | 77 | | | 77 | 84 |
| 2 .etasje | 48 | | | 48 | |
| Hybel | 40 | | | 40 | |
| **SUM** | **191** | | | | **84** |
| **SUM BRA** | **191** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| Kjeller | Gang, vaskerom, bod | | |
| 1. etasje | Entré, bad, kjøkken, soverom, stue, tv-stue | | |
| 2 .etasje | Gang, to soverom, toalettrom | | |
| Hybel | Entré, soverom, stue, kjøkken, bad | | |

**Kommentar**

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Selger opplyser at terrassen kan være oppført med større areal enn tillatt, og at eiendommens tillatte bebygde areal (BYA) kan være overskredet. Byggesaken har ikke vært tilgjengelig på nett, og forholdet er derfor ikke nærmere kontrollert. Det må påregnes at terrassen kan måtte omsøkes eller endres/reduseres for å tilfredsstille gjeldende krav til BYA.

Badet i 2. etasje er ikke etablert som vist på opprinnelige/byggemeldte tegninger. Det er i stedet etablert et toalettrom. Dette innebærer et avvik fra godkjent planløsning.

I hybelen er det etablert et soverom i deler av arealet som på godkjente tegninger er benevnt som kjellerstue. Etablering av soverom innenfor et areal som allerede er godkjent for varig opphold er i utgangspunktet ikke søknadspliktig. Det kan imidlertid foreligge lokale eller øvrige krav knyttet til bruk av rom som soverom i kjeller. For å avklare om endringen krever godkjenning, anbefales det å kontakte kommunens plan- og bygningsetat.

Det er i tillegg etablert en døråpning i bærende konstruksjon mellom kjellerstuen/hybelen og husets gang. Inngrep og endringer i bærende konstruksjoner er søknadspliktige. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Fasaden:
Det er satt inn et ekstra takvindu over trappen i 2. etasje. Det er opprinnelig søkt om og godkjent innsetting av to takvinduer. Det ekstra takvinduet innebærer dermed et avvik fra godkjente tegninger. Endringen kan være å anse som en søknadspliktig fasadeendring. Det anbefales å avklare forholdet med Plan- og bygningsetaten (PBE).

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se punktet 'Tilbygg/modernisering' for oversikt over utført arbeid 2016–2025, blant annet rørfornying, ny peis, oppussing av kjeller etter vannskade, samt utbedret taklekkasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.8.2026 | Jonas Haugane | Takstingeniør |
| | Alf Magne Møinichen Rygg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 158 | 516 | | 0 | 827.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bernt Knudsens vei 4C

**Hjemmelshaver**
Rygg Alf Magne Møinichen

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

**Tilknytning vann**

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

**Tilknytning avløp**

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 29.07.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 06.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ferdigattest/Midl. brukstillatelse | 12.08.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Plantegning | 12.08.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.08.2026 | |
| 2 | 13.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

# Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.
Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.
Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Alf Magne Møinichen Rygg | 9578-5993-4-3049801 | 2026-11-01 17:56:54 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
1. nov. 2026

**Oppdragsnummer**
44-0118/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bernt Knudsens vei 4C, 1176 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nordstrand

**Selgere**
Alf Magne Møinichen Rygg

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. desember 2010

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 1366570
Forsikret i: Winterbergh

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badet i kjeller-etasjen ble totalrenovert i 2024. Ferdigstilt april/mai 2024. Rapporten for dokumentasjonen av arbeidet på badet ble mottatt 24.04.2024. Arbeidet ble utført av Trygg Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 932344947. Dette firmaet gjorde alt av totalrenoveringen. Også kjøkken, stue, soverom og gang. Det arbeidet ble ferdigstilt etter at badet var ferdigstilt. Den 30.10.2026 ble det utført rørleggerarbeid av selskapet Boligrørleggeren AS i leiligheten i kjelleren, og oppe i 1. etasje på kjøkken og på bad. I kjelleren: Kjøkkenbatteriet ble byttet og nytt satt inn. Det ble også satt inn ny lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). 1. etasje på bad: Boligrørleggeren AS byttet vannlås under vasken. 1. etasje kjøkken: Det ble også satt inn lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). Dette var samme type som i leiligheten nede i kjeller. Men, rørlegger og eier fant ut at det ikke var elektrisk stikk under kjøkkenvasken. Derfor ble waterguarden satt opp og alt klargjort med sensorer på gulv og alt - det eneste som mangler er å sette i støpselet. Vi valgte å ikke lage en midlertidig løsning med skjøteledning, men heller få elektriker til å sette inn et støpsel under vasken. Pr 30.10.26 mangler altså dette støpselet, men eier har som mål å få det gjort før eventuell overtakelse av bolig. Kvittering og dokumentasjon på arbeid utført av rørlegger 30.10.26 skal legges i Boligmappa.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badet i kjeller-etasjen ble totalrenovert i 2024. Ferdigstilt april/mai 2024. Rapporten for dokumentasjonen av arbeidet på badet ble mottatt 24.04.2024. Arbeidet ble utført av Trygg Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 932344947. Dette firmaet gjorde alt av totalrenoveringen. Også kjøkken, stue, soverom og gang. Det arbeidet ble ferdigstilt etter at badet var ferdigstilt.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Badet i kjeller-etasjen ble totalrenovert i 2024. Ferdigstilt april/mai 2024. Rapporten for dokumentasjonen av arbeidet på badet ble mottatt 24.04.2024. Arbeidet ble utført av Trygg Boligutvikling AS, organisasjonsnummer 932344947. Dette firmaet gjorde alt av totalrenoveringen. Også kjøkken, stue, soverom og gang. Det arbeidet ble ferdigstilt etter at badet var ferdigstilt. Bad i 1. etasje fikk byttet vannlås av rørlegger 30.10.2026. Utført av Boligrørleggeren. Utleiedelen fikk nytt kjøkkenbatter (vannkran) og det ble etablert lekkasjesikring 30.10.2026. Også av Boligrørleggeren.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I løpet av 16 år eietid, er det gjort en del. Det aller meste er utført av faglært personell. Pipe: Blikkenslager Rune Kiserud la metallbeslag på hele pipa høst 2025. Alt arbeidet ble effektivt utført oktober/november 2025. Varmepumpe: Huset har 2 varmepumper. Den nyeste i gangen mellom 1. og 2. etasje ble kjøpt og installert i 2024. Installasjonen av varmepumpen skjedde 6. desember 2024. Samtidig gjorde installatør service på eksisterende varmepumpe. Tilkopling til strøm ble gjort januar 2025 av faglært elektriker. Fjerning av parafintank i kjeller: Høst 2016 ble den gamle parafintanken i kjelleren fjernet, og også forbrenningsovnen i stua i 1. etasje. Fjerningen ble gjort av Bane og Anlegg AS. Når det arbeidet var ferdig, så ble det kjøpt inn ovn/peis, som ble installert av faglært i stua. Lås i ytterdør: September 2020 ble det installert kodelås i ytterdør. Arbeidet ble utført av Safesecure Inge Steenfeldt Gjersøe (faglært). Vinduer: Vinduene i huset er stort sett gamle. Unntaket er vinduet i 2. etasje på soverom mot sør, som ble byttet rundt 2017/2018. Varmtvannstank: Varmtvannstanken er ny fra vår 2024. Dette ble trolig utført av forsikrings-selskapet i forbindelse med vannskaden på flere boliger på Nordstrand etter Lille-Hans 27. august 2023. Kjellerinngang: I forbindelse med at kjelleren ble totalrenovert første gang av meg i 2017, ble det også laget en ny kjellerinngang. Hele totalrenoveringen ble gjennomført av fagpersonell. Det var Truls Bruland i VVS Gruppen som var prosjektleder for totalrenoveringen, og dermed hentet inn rørlegger og elektriker osv. Etter denne totalrenoveringen, ble kjeller-enheten med egen inngang utleid for første gang. Hage: I forbindelse med totalrenoveringen/oppgraderingen i 2017 av kjelleren (utleiedelen), så ble det også lagt stein og dekke i størstedelen av hagen på fremsiden. Strømpe i avløpsrør i hage og tilbakeslagsventil: Det kom en vannskade i kjelleren pga tilbakeslag rundt 2015/2016. Som en følge av dette, ble det satt inn tilbakeslagsventil. Jeg mener den ble satt rett utenfor huset i hagen på framsiden. Det ble også lagt inn strømpeforing av ledning mellom hus og ledningsnett under hagen på framsiden (mot veien). Dette arbeidet ble utført av Olimb AS. Siden alt dette ble gjort, har det ikke vært flere tilfeller med tilbakeslag i kjelleren. Som en følge av denne vannskaden i kjelleren, ble det første omfattende arbeidet gjort i kjelleren utført, som bla innebar et nytt bad og egen kjeller-inngang. Tak: Deler av isolasjon på den ene siden av taket ble byttet ut på taket som vender mot sør. Dette ble gjort av faglært firma med regning i 2020/2021 (trolig av Nortak Byggentreprenør AS). Årsaken til at deler av isolasjonen ble byttet, var at det en sjelden gang dryppet ned fra taket i gangen. Dette var kun i perioder hvor det hadde regnet lenge. Det skjedde veldig sjelden, men det var stressende. Trolig var årsaken at det kom litt vann inn fra innsiden av pipa, og at det derfra kom inn via en sprekk i den. Siden pipen fikk nytt beslag i 2025, så har det ikke dryppet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Jeg kan ikke komme på at det er utført noe drenering. Men det ble gjennomført en kontroll av hvordan den var i forbindelse med at ny kjellerinngang ble laget, da så dreneringen god ut. Nedenfor klipper jeg inn hva jeg skrev ovenfor om ny kjellerinngang: "Kjellerinngang: I forbindelse med at kjelleren ble totalrenovert første gang av meg i 2017, ble det også laget en ny kjellerinngang. Hele totalrenoveringen ble gjennomført av fagpersonell. Det var Truls Bruland i VVS Gruppen som var prosjektleder for totalrenoveringen, og dermed hentet inn rørlegger og elektriker osv. Etter denne totalrenoveringen, ble kjeller-enheten med egen inngang utleid for første gang."

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er gjort mye arbeid av elektriker i kjelleren. Første gang da utleiedelen ble laget. Den gang var det elektriker Rune Ihler, som gjennomførte det. Han ble hentet inn av Truls Bruland i VVS-gruppen. Siden ble kjelleren totalrenovert etter stormen Lille Hans som kom 27. august 2023. Da var det svært mange kjellere på Nordstrand som opplevde at grunnvannet steg, og det ble mange vannskader. Den siste gangen var det Philip Sæther i Trygg Boligutvikling som stod for totalrenoveringen, og han hentet inn elektriker, som installerte alt på nytt av elektriske punkter. Det ble gjort vår-2024. Det vil si at det aller meste er nytt av det elektriske i utleiedelen. Det var 2-3 stikk, som det ikke er strøm på, og ikke har hatt strøm siden arbeidet ble fullført. Jeg har valgt å ikke følge opp dette, siden det er så mange stikk og uttak allerede.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det elektriske anlegget i kjelleren. (utleid del),er nytt fra 2024. Det er trolig ikke kontrollert etter dette. Jeg kan ikke komme på andre kontroller av elektrisk anlegg i første etasje.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det har aldri vært nødvendig å ha.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Strømpe (Rør-i-rør). Utført av Olimb AS rundt 2016-2017. Tilbakeslagsventil: Innstallert etter vannskaden som skjedde 06.08.2016. Da var det trolig tilbakeslag. I forbindelse med totalrenovering av kjeller i 2017, så ble det også satt inn tilbakeslagsventil. Dette ble utført av faglært rørlegger. Han het trolig Rune og ble hentet inn av Truls i VVS-gruppen.

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2016/2017: Totalrenovering av kjeller etter vannskade august 2016. Prosjektleder var VVS-gruppen ved Truls Bruland, som hentet inn elektriker og rørlegger og fikk godkjenninger registrert.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det er 2 stk kummer under trappen på framsiden av huset (mot hagen). Plankene i trappen er ikke spikret helt på, slik at det er lettere for takstmann og eventuelle interesserte å kikke på de to kummene. Det står en pumpe i den ene kummen. Den ble satt ned av eier ca 2023/2024, men den vet jeg ikke om fungerer. Den skal kun starte om vann-nivået i kummen skulle stige mye, og såvidt eier vet, er ikke dette skjedd etterpå. Eier velger å la pumpen bli værende, da den er ganske ny.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Parafintank eksisterte tidligere, men ble fjernet H-2016, som nevnt ovenfor.

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Sentralstøvsuger: Det er uttak i alle 3 etasjer. Men ikke alle uttak fungerer. Eier bruker vanlig støvsuger i stedet. Trolig er det noe som hindrer suget, og det har ikke eier klart å løse. Ringeklokke: Ringeklokken virker ikke. Eier har ikke sett behovet for å få inn elektriker for dette. Endetuten på kjøkkenkranen. Det er en sprekk på tuten på "pull-out kjøkkenkranen". Eier ønsket å bytte ut kun selve tuten, men fikk ikke til å skru av denne tuten. Eier vurderer at denne kan selges slik den er, siden nye eiere sikkert vil gjøre mye endringer uansett. Stuegulv: Stuegulvet ble sparklet og malt i 2024 av eier selv. For å redusere støy mellom 1. etasje og kjeller, så kan det vurderes å legge mer isolasjon på gulvet i 1. etasje og deretter parkett eller liknende. Nåværende eier valgte under tvil å ikke gjøre dette i 2024.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Usikker her, men har ikke hørt at dette er et problem fra naboer.

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Sprekk i tut på kjøkkenkrana. Det er selve "pull-out-delen" som har en sprekk. Det er uttak til urinal/pissoar på badet i førsteetasje. Da nåværende eier kjøpte boligen var det et pissoar der. Det ble fjernet rundt 2016-2017, og uttaket plombert igjen. Utført av rørlegger. Eier har dette pissoaret enda, og tenkte å la det bli igjen i tilfelle nye eiere ønsker å ta det opp igjen. Muligens fukt i vaskerommet nede. Eier pusset, sparklet og malte både vaskerom, kjellergang egen del, samt noe i utleiedelen oktober 2026. Årsaken er kanskje at det er dårlig ventilasjon der når vaskemaskin og tørketrommel står på. Nåværende eier burde være flinkere å lufte. Det kan også være at det trekker litt vann utenfra gjennom betongveggem. Det er en hvit flekk på den mørke trehyllen over toalettet, mot dusjen på badet i første-etasje. Bad i første etasje: Jeg skiftet lyspære i den ene downligt-en i taket sent september 2026. Det er altså downlights med runde metallrammer. Jeg fikk ikke den helt tilbake, så det ble en glippe mellom taket i badet og selve downligts-en. Valgte å ikke gjøre mer, fordi jeg ikke ville ødelegge noe. Det er den over speilet, mot dusjen, som har en glipe mellom metallramme og tak. Bad i første etasje: De to skyvedørene inn til dobbel-dusjen mangler håndtak. Det har vært slik i mange år, og jeg har ikke sett noe behov for å endre. I tillegg mangler en knapp på dusj-armaturet i dusjen ved det lille vinduet. Det på høyre side det mangler en knapp. Det har vært slik kanskje et par år. Den øverste brune skuffa under vasken går ikke automatisk helt igjen. Det skjedde etter at rørlegger byttet vannlås 30.10.26. Virker ikke som noe stort problem.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det er trolig sprekk på innsiden i pipen, noe som medførte at det dryppet litt inn i perioder med svært mye nedbør. Men etter at nytt beslag ble satt på i 2024-2025, så har ikke dette vært noe problem. Arbeidet ble gjort av taktekkerfirma. Peisen i stua er relativt ny, men lite brukt, siden de to varmepumpene brukes hele tiden, størstedelen av året.

---

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

Ja

**Beskriv:** Vet altså ikke om noen feil med drenering, men det er noe fukt på veggen i vaskerommet. Nåværende eier har ikke vært god til å åpne vinduet når tørketrommel og vaskemaskin brukes, så da blir det litt fuktighet. Det kan også skyldes langsomt innsig fra utsiden gjennom veggen. Det er også litt fukt i gangen i kjelleren. Altså på veggen under trappen mot utleiedel. Eier fjernet, pusset ned, sparklet og malte veggene i oktober 2026. Det var vegger i vaskerom kjeller, gang mot leilighet, og i utleieleiligheten.

---

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

Ja

**Beskriv:** Som nevnt er de fleste vinduene i huset relativt gamle unntatt det i andre etasje mot sør. Det ble gjort arbeid med taket da det dryppet, men etter at nytt pipebeslag kom, så har det altså ikke vært noe problem. Forhåpentligvis er det problemet altså løst.

---

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

Ja

**Beskriv:** Ringeklokke virker ikke. Videre er det et par støpsler (2X2) i kjelleren, (utleiedelen), som aldri har virket. Det ble i sin tid ikke fulgt opp, siden det var så mange strømuttak allerede. Uttaket til sentralstøvsuger virker kun i kjeller. Det mangler uttak til støpsel under kjøkkenvask. Det ble først oppdaget 30.10.2026, da elektriker skulle sette inn lekkasje-sikring.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Bygget er fra 1948 så det er ikke lett å vite hva som har vært av sprekker.

---

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

Ja

**Beskriv:** Det var tilbakeslag i 2016. Det resulterte i omfattende renovering og rehabilitering. I tillegg ble det da installert rørstrømpe av Olimb AS og tilbakeslagsventil av rørlegger som ble hentet inn av VVS-gruppen da de totalrenoverte. Muligens var det en svanke på ledningen i hagen før rørstrømpen under hagen kom på. Vann- og kloakknettet på hele Nordstrand har vært for lite dimensjonert. ledningnettet er nå nettopp oppgradert av kommunen i Bernt Knudsens Vei. Dette har skjedd i 2026, og arbeidet pågår fremdeles pr 28. juli 2026. Arbeidet med veien ble ferdig tidlig september 2026.

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Den ene varmepumpen er ny fra januar 2025. Samtidig ble den andre varmepumpen da utført service på.

---

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

Ja

**Beskriv:** Dusjen i 1. etasje har mangler i håndtaket i skyvedørene. Dette har vært i mange år, og har ikke vært noe problem. Jeg har ikke sett noe behov for å fikse det. Ytterdøren har vært litt "kranglete" i noen tilfeller i det siste. Muligens begynner døren å bli slitt. Ekstranøkkel er på utsiden og jeg har sluppet å bruke den, men det er noe som bør følges med på. Stekeovnen i kjellerleiligheten fungerer ikke på alle programmene. Kun et stekeprogram fungerer etter hva eier har fått høre. Eier tenkte å ordne dette, men det ble utsatt pga sykdom hos eier, og deretter glemt. Stekeovnen i kjellerleiligheten er ikke ordnet pr 01.11.2026.

---

## Offentlige og private forhold

### 21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

**Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Ja

---

### 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

**Eventuell kommentar:** Utleiedelen er omsøkt til rom godkjent for varig opphold.

---

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

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Takstrapport lages i forbindelse med salget. Videre er det skaderapporter etter de to store vannskadene. Det var altså tilbakeslaget i 2016, (som medførte totalrenovering), og stormen hans og Lille-Hans 27. august 2023 hvor svært mange boliger på Nordstrand fikk vannskader da det kommunale nettet ikke klarte å ta av vannmengdene. Ledningsnettet holder på å oppgraderes i gaten nå (i hele 2026 i Bernt Knudsens Vei).

---

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Boligen ble oppmålt i hvert fall ved boligkjøpet i desember 2010. Deretter nå av takstmann i forbindelse med salg. Ferdigattest for hele bygget ble mottatt kun for et drøyt år siden. Da ble den godkjent basert på opprinnelig søknad, dvs at eier ikke har fått godkjent det ekstra vinduet (tror det kun er et vindu i oppgangen mellom 1. og 2.etasje), som er bygget utover opprinnelig søknad. Dette ble gjort av tidligere eier, trolig rundt 2008. Videre er ferdigattesten basert på opprinnelig søknad for terrassen sendt av tidligere eier. Det er grunn til å tro at utnyttet areal er noe høyere enn søkt om. Dette ble også gjort rundt 2008, altså før nåværende eier kjøpte i desember 2010. Se også beskrivelse i pkt 24 nedenfor.

---

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

Ja

**Beskriv:** Da boligen ble kjøpt 15. desember 2010, manglet det ferdigattest. Nå er endelig ferdigattesten på plass. Det skjedde 22.10.2025. MEN: Det er 2 ting som ikke er på plass der. Pkt 1: Terrassen er i sin tid bygget større enn hva som ble søkt om. Dette skjedde før 2010, og dette forholdet er ikke rettet. Pkt. 2: Det ene takvinduet mellom 1. og 2. etasje er ikke søkt om da de 3 takvinduene ble satt inn før 2010. Dette er heller ikke rettet. Ny eier bør trolig redusere størrelsen på terrassen for at dette skal være OK.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen nabovarsler som eier vet om.

---

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

Ja

**Beskriv:** Se de to punktene ovenfor. Terrassen er bygget større enn søkt om. Dette skjedde før eksisterende eier tok over i 2010. Minst ett av de 3 takvinduene er ikke søkt om. Ferdigattesten er altså basert på opprinnelig søknad. Siden nåværende eier kjøpte etter at disse to tingene var gjort, var det praktisk vanskelig å få signaturer osv, slik at Plan og Bygg kunne godkjenne alt slik det er nå. Dette fordi tidligere eier nok bygde noe utover utnyttelsesgraden.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Svært hyggelige naboer!

---

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

Nei

---

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

Ja

**Beskriv:** Undertegnede og nabo bruker felles oppkjørsel. Det er tinglyst tror jeg, men det har aldri vært noe problem. Begge måker oppkjørselen når det passer. Eier har utført en del arbeid etter at takstmann var og gikk gjennom leilighet. - Noen taklister i stua er malt. - Eier har pusset ned, sparklet og malt deler av kjellerveggene i oktober 2026. Eier skal legge til maling- og sparkeltype inn i Boligmappa og lar de to halvfulle spannene bli igjen til neste eier. - Den 30.10.2026 ble det utført rørleggerarbeid av selskapet Boligrørleggeren AS i leiligheten i kjelleren, og oppe i 1. etasje på kjøkken og på badet i 1.etasje. I kjelleren: Kjøkkenbatteriet ble byttet og nytt satt inn. Det ble også satt inn ny lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). 1. etasje på bad: Boligrørleggeren AS byttet vannlås under vasken. 1. etasje kjøkken: Det ble også satt inn lekkasjesikring med dobbel sikring Waterguard (for både varmt og kaldt vann). Dette var samme type som i leiligheten nede i kjeller. Men, rørlegger og eier fant da ut at det ikke var elektrisk stikk under kjøkkenvasken. Derfor ble waterguarden satt opp og alt klargjort med sensorer på gulv og alt - det eneste som mangler er å sette i støpselet. Vi valgte å ikke lage en midlertidig løsning med skjøteledning, men heller kanskje få elektriker til å sette inn et støpsel under vasken. Pr 30.10.26 mangler altså dette støpselet, men eier har som mål å få det gjort før eventuell overtakelse av bolig. Kvittering og dokumentasjon på arbeid utført av rørlegger 30.10.26 skal legges i Boligmappa av selger.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Det viktigste er nok at arealutnyttelsen er for høy. Dvs at deler av terrassen nok må fjernes i framtiden. Om dette står det også mer om i salgsoppgaven og trolig i takstrapport. Kjeller: Hun som bor der nå, har bodd der i mange år. Leien reguleres hvert år, normalt 01.01. Leien er pr okt 2026 kr 12.898,- i mnd.

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 44-0118/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Alf Magne Møinichen Rygg** | **2026-11-01** |

Identifikasjon

bankID Alf Magne Møinichen Rygg

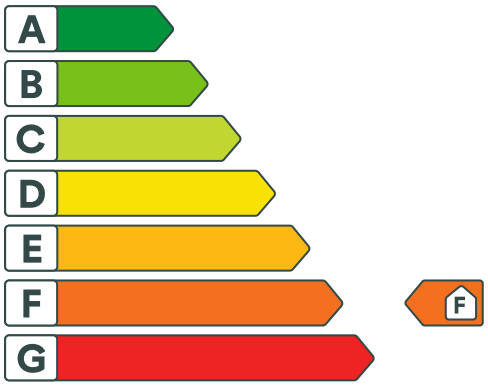
Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Bernt Knudsens vei 4C, 1176 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**29.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-376535** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**80380488** |
| Gårdsnummer<br>**158** | Bruksnummer<br>**516** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1948** | Bygningstype<br>**Enebolig med utleiedel** |
| Bruksareal<br>**191,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**191,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**3** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**337,36** |

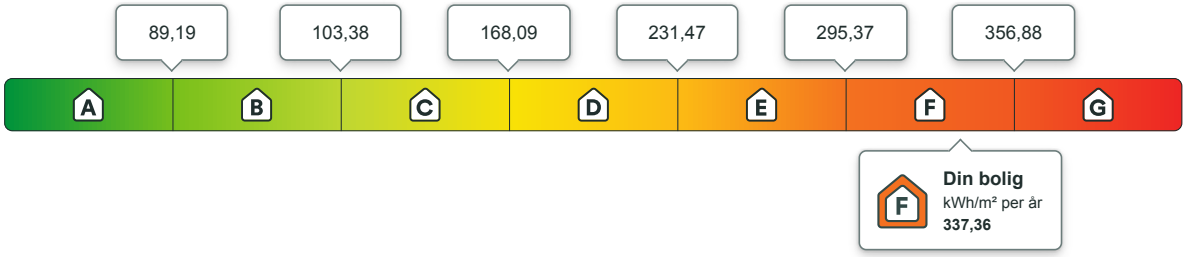
# Bernt Knudsens vei 4C, 1176 OSLO

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **64 436,61** | **337,36** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no




# Bernt Knudsens vei 4C, 1176 OSLO

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Ja** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Bernt Knudsens vei 4C, 1176 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Montering tetningslister

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

### Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539261
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 158, BNR. 516.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 158, bnr. 516.

**GNR. 158 BNR.  516**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.01.1951.

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

**828 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

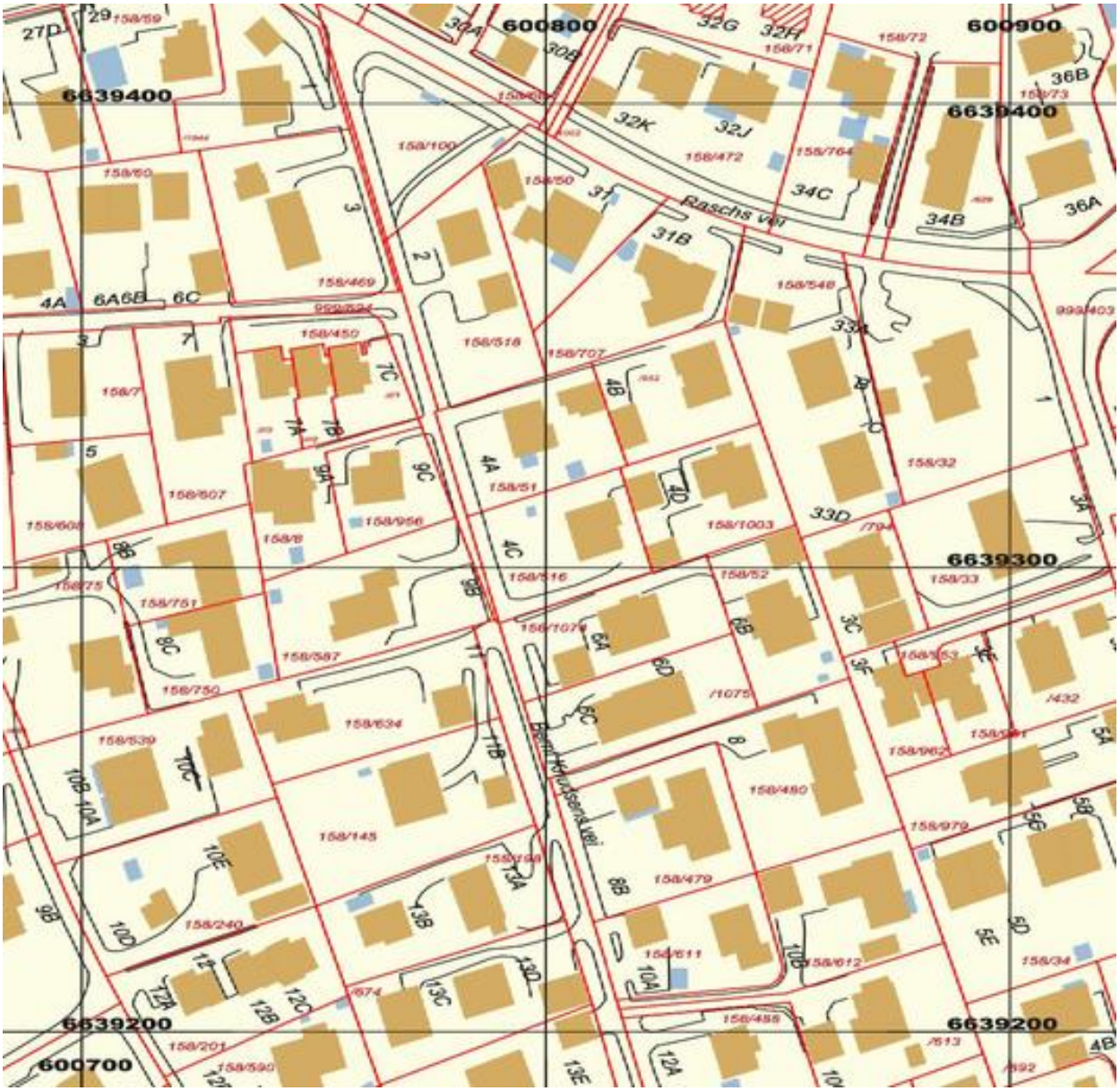
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

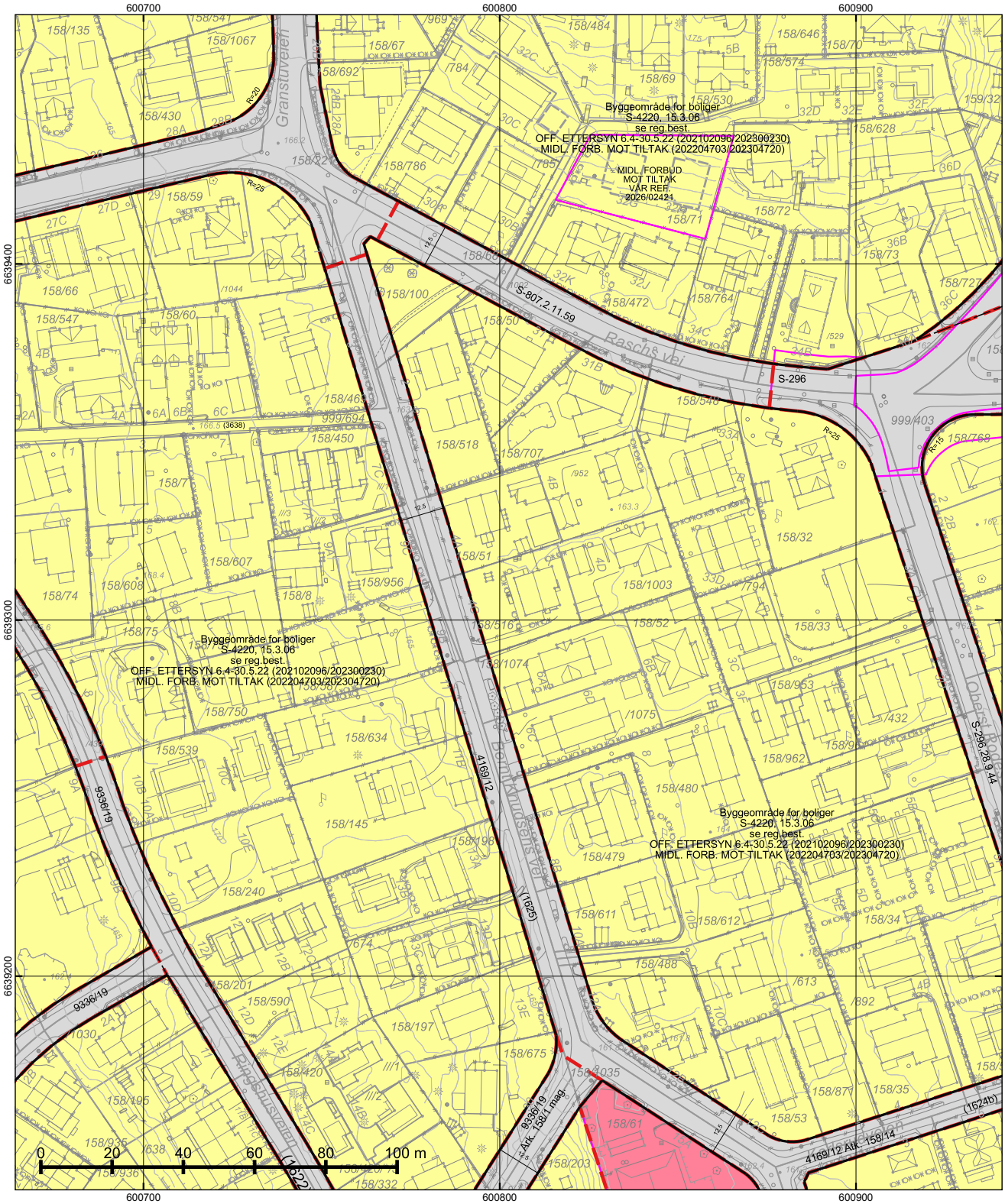
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

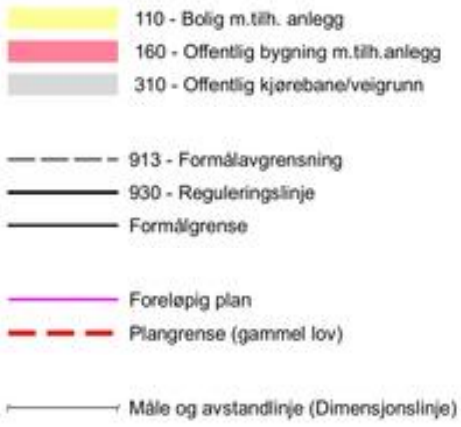
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

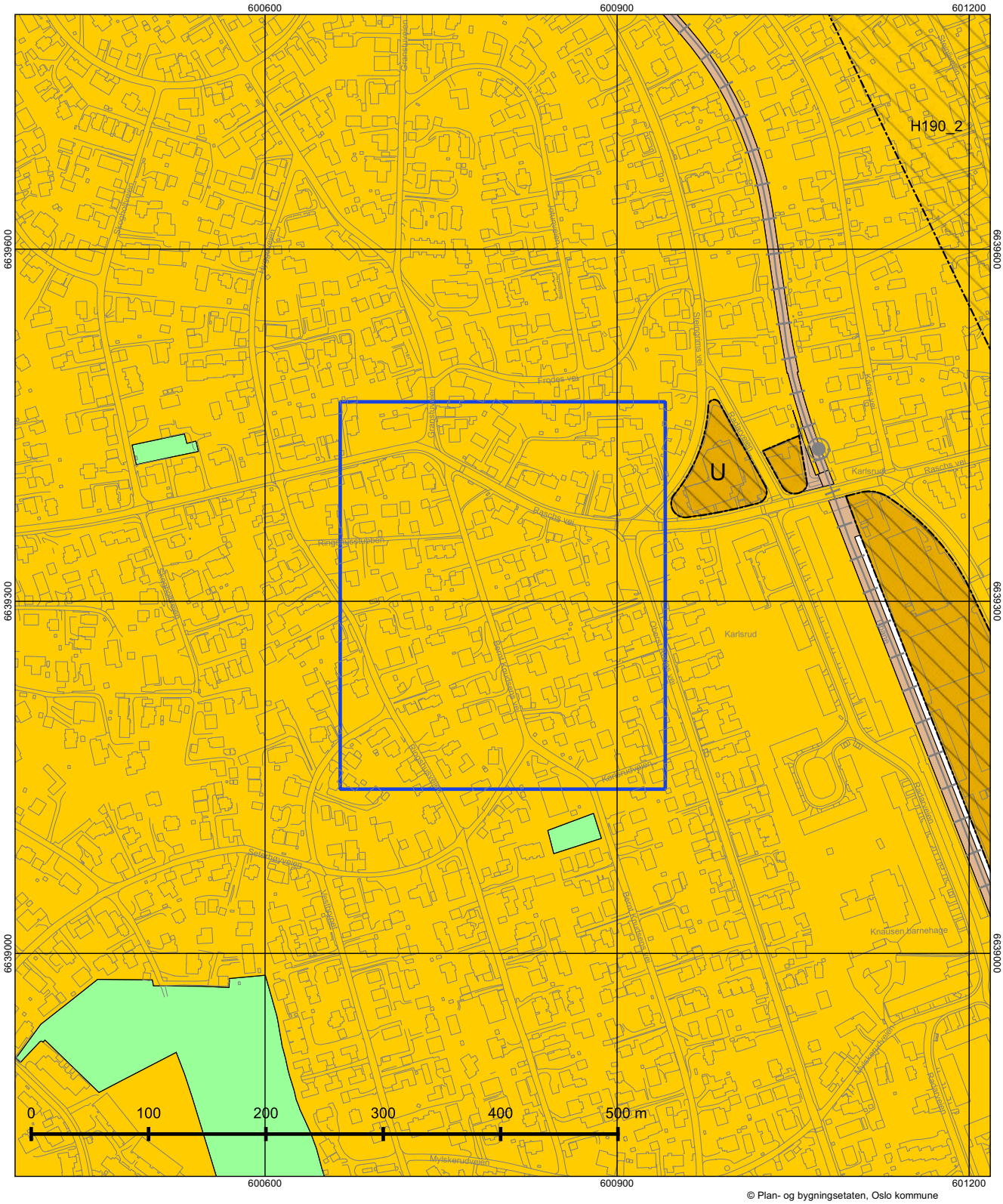
PlottID/Best.nr: 162600/ 86539261
Deres ref.:
Adresse: Bernt Knudsens vei 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/516

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162600/86539261
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

**§ 1 Avgrensning**

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

**§ 2 Reguleringsformål**

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

**§ 3 Hensikten med reguleringsplanen**

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

**§ 4 Bebyggelsesplan**

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

**§ 5 Utomhusplan**

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

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

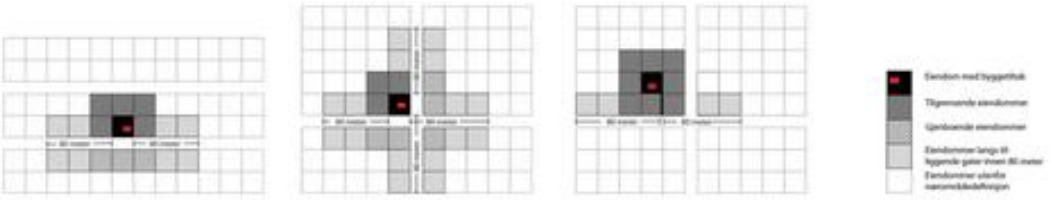
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

**§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning**

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

**§ 7 Utforming av bebyggelse**

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

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

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

**§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse**

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

**§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag**

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

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

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

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

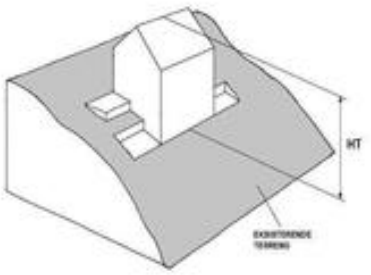
**§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse**

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

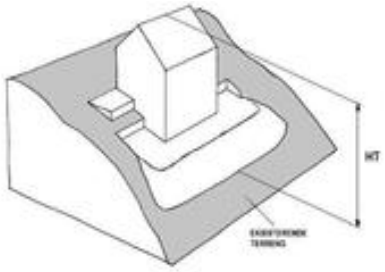
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

### § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

### § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

### § 13 Parkering

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

### § 14 Veier

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

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

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

### § 15 Støy

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

### § 16 Luftforurensing

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

### § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

### § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

### § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

DAGB. NR 8586 19 47
AVSKRIFT AKER

57
186

Dagbokført
15 JUU 1947

Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 158 bnr. 51 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Akers vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk ~~— til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger ANDERSEN & JENSEN aut. rørlegger Kaare Andersen
Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 33 mm (.5/4") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i .... Bernt Knutsens vei .....

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 127 mm (.5...") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Bernt Knutsens vei .....

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 19

Evald Christian Olsen
Skjøteinnehaverens underskrift

Herman Jentegaard
Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredskriverkontor, den 19
For herredsskriveren

**NB.** Eiendom som får dispensasjon til å føre avløp fra vannklosetter til kloakk uten forutgående rensning (septictank), skal svare den til enhver tid fastsatte årlige avgift pr. klosett.

Schlytter & Wilhelmsen - 1000 - 7. 46.

Herr Herman Jamtegård, Oberst Rodes vei 5, Bekkelagshögda. 2

Dagbokført 26 MARS 1947

# Erklæring.

DAGB. NR. 3/9/1947 AVSKRIFT. AKER

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

13. desember 1946.

«G.-nr. 158, br.-nr. 51

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

1. Bernt Knudsensvei godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde med 5 meter bred kjörebane.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Aker kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene ~~med kloakk~~ langs tomta i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau ~~og kloakk av inntil 300 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen uteskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.~~
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.»

---

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

---

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

Tinglysningsgebyr kr. 5.— vedlegges.

Bekkelagshögda, den 19. des. 1946.

Herman Jemtegaard (sign.)

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

Bekkelagshögda, den 17/12 1946

Evald Christian Olsen (sign.)

PETER FUGLESANG
TORVET 2 III
OSLO

DAGB. NR. 9752/1951
AKER

Dagbokført
21 AUG 1951

Stempelmrk. Kr. 50.—
Kassert den 21.8.51 av Olsen.

SKJÖTE.

Undertegnede Evald C. Olsen, født 15/9 - 1895, selger skjöter og overdrar herved til hr. Herman Jemtegård, født 22/12 - 1917, den av ham hittil festede tomt Bernt Knudsens vei 4,B, gnr. 158 bnr. 516 på Bekkelagshögda i Nordstrand, Oslo, for kjöpesum kr. 6,500.- -sekstusenfemhundrekroner- som er avgjort på omforenet måte.

Eiendommen, som er fri for pengeheftelser, selges forövrig med de samme rettigheter og forpliktelser hvormed den har tilhört mig og overtas av kjöperen fra den dag hans grunnleiekontrakt av 5/7-1946 er avlyst og nærværende skjöte er tinglyst.

Kjöperen har rett til å sette opp ett pent gjerde i delet mot min eiendom, har vedlikeholdsplikten av dette og gjerdene rundt hans egen eiendom. -

Bekkelagshögda i Nordstrand den 17.august 1951.

Evald Christian Olsen (sig)
Louise Olsen (sig)

Vi bekrefter herved at hr. Evald C. Olsen og fru Louise Olsen har undertegnet dette dokument i vort nærvær og at de begge er over 21. år.

D. u. s.

Karl Lohne (sig
Höidefaret 8, Bekkelaget.

Ole Hellen (sig)
Rasch's Vei 34, Bekkelagshögda

Husbanken samtykker i at nærværende skjöte tinglyses under forutsetning av at Husbanken får 1. prioritet i eiendomsgrunnen.

Oslo den 21. august 1951.

Den Norske Stats Husbank
Eil. Röstad (?) sign.
etter bem.

---

Tore Lilloe-Olsen

25 JAN 1955 1114

E R K L Æ R I N G.

I anledning av at bygningssjefen i Oslo, den 13. januar 1955 har godkjent bruken av garasje på gnr. 158, bnr. 516 som midlertidig mekanisk verksted, erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å opphøre med ovennevnte bruk av garasjen.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Oslo, den 20 jan. 1955

Herman Jentegaard

Husbanken samtykker med dette i at ovenstående erklæring tinglyses som heftelse på gnr. 158, bnr. 516 i Oslo.

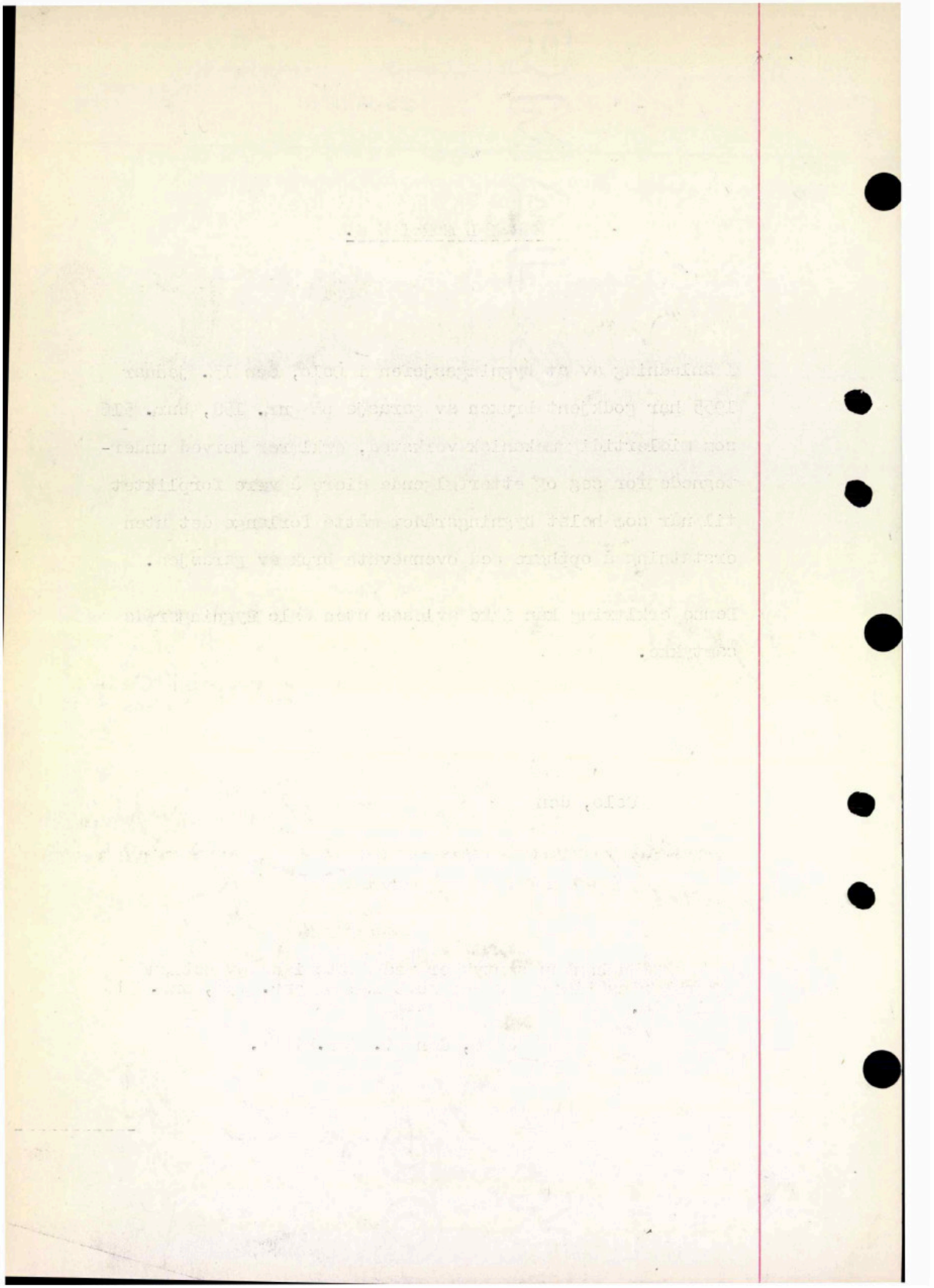
Oslo, den 21. jan. 1955.

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Ivar Vistnes

Efter bem.

T. Salomonsen



DAGBOKFØRT

29.OKT.84 054193

BYSKRIVEREN I OSLO

# ERKLÆRING

Vedrørende gnr.158 bnr.516 Bernt Knudsens vei 4 b

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 26/10.1984. i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra bygningslovens § 67 a med vedtekt for Oslo. Jfr. § 47 nr. 1 på følgende vilkår:

Bernt Knudsens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.

Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv bredde av 6 m ~~/20 m~~ og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette verderlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde på 10 m ~~/20 m~~ med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Oslo, den 29/10 1984

H. Jemtegaard

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 29/10 1984

H. Jemtegaard

Avskriftens riktighet bekreftes

H. JEMTEGAARD

Herman Jemtegaard Bernt Knudsens vei 4 C 1176 OSLO 11

DAGBOK

06.NOV.89 076674

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

Oslo kommune
**Oppmålingsvesenet**

***ERKLÆRING***

VEDRØRENDE GNR. 158 BNR. 516 OG BNR. 1003

VANN- OG AVLØPSANLEGG, REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD.

GNR. 158 bnr. 516 og bnr.1003 skal ha rett til felles bruk av nødvendig vann- og avløpsanlegg, samt rett til atkomst for reparasjoner og vedlikehold.

ATKOMSTVEI

Gnr. 158 bnr. 1003
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Bernt Knudsens vei
over gnr. 158 bnr. 516
langs denne eiendoms søndre grense og nord for eksisterende garasje på gnr. 158 bnr.516
som vist med grønn farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 158 bnr. 516 og bnr.1003
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 158 bnr. 516
og bnr. 1003

H. Jemtegaard
Hjemmelsinnehaver

Herman Jemtegaard


Raschs vei (1627)
Bernt Knudsens vei (1625)
Midl. reg best.
S-2864.14.586.
Bolig
158/1003
158/952
158/707
158/548
158/518
158/516
158/51
158/52
158/956
158/587
158/634
158/145
158/198
158/611
158/612
158/479
158/480
158/794
158/962
158/961
158/979
158/34
158/73
158/529
158/472
158/764
158/450
158/460
158/32
158/33
158/953
Oberst
Dale

DAGBOKFØRT
21 MAI 92 25931
BYSKRIVEREN I OSLO

# O V E R E N S K O M S T

mellom eierne av

gnr 158 bnr 516 Adresse: Bernt Knudsens vei 4 C,

gnr 158 bnr 1003 Adresse: Bernt Knudsens vei 4 D,

gnr 158 bnr 952 Adresse: Bernt Knudsens vei 4 B.

er det inngått følgende overenskomst:

Eiere av gnr 158 bnr 1003 og gnr 158 bnr 952 anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Bernt Knudsens vei og etter følgende trace:
Fra tomtegrense mellom eierne av gnr 158 bnr 1003 / gnr 158 bnr 952 og vidre over eiendommen til gnr 158 bnr 516 og frem til kommunalt tilknyttingspunkt i Bernt Knudsens vei.
Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann og avløpsverk.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlig for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for nødvendig vedlikeholds- og reperasjonsarbeider.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Oslo, 20/5-92

Gnr 158 bnr 516

H. Jentegaard
.....
Sign.

Oslo, 20/5-92

Gnr 158 bnr 1003

Tore Jentegaard
.....
Sign.

Oslo, 20.05.92

Gnr 158 bnr 952

Johan Bjerke
.....
Sign

Doknr: 25931 Tinglyst: 21.05.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling Øst

TINGLYST
DAGBOKNR.: 7884
07 FEB 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200206507

# ERKLÆRING

**VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 158/516 og 1003**

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 158 bnr. 1003 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 158 bnr. 516 som vist med grønn farge på kartbilaget, samt nødvendige snumuligheter.

2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 158 bnr. 1003 skal ha rett til bruk av nødvendig grunn på gnr. 158 bnr. 516 for reparasjon og vedlikehold av eksisterende garasje.

**Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene**

| Gårdsnummer | Bruksnummer |
|---|---|
| 158 | 516 |

**Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.**

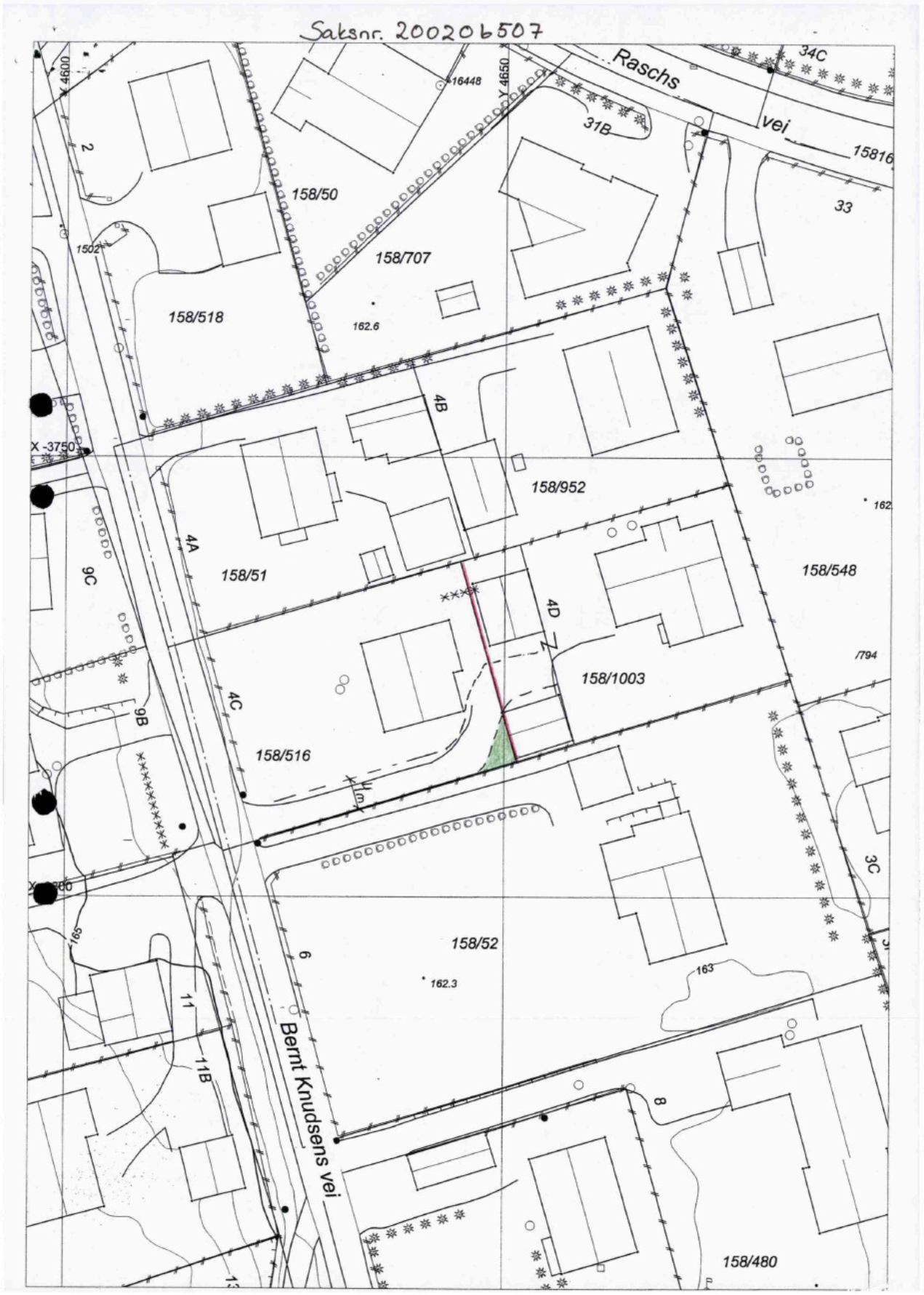
Underskrifter:

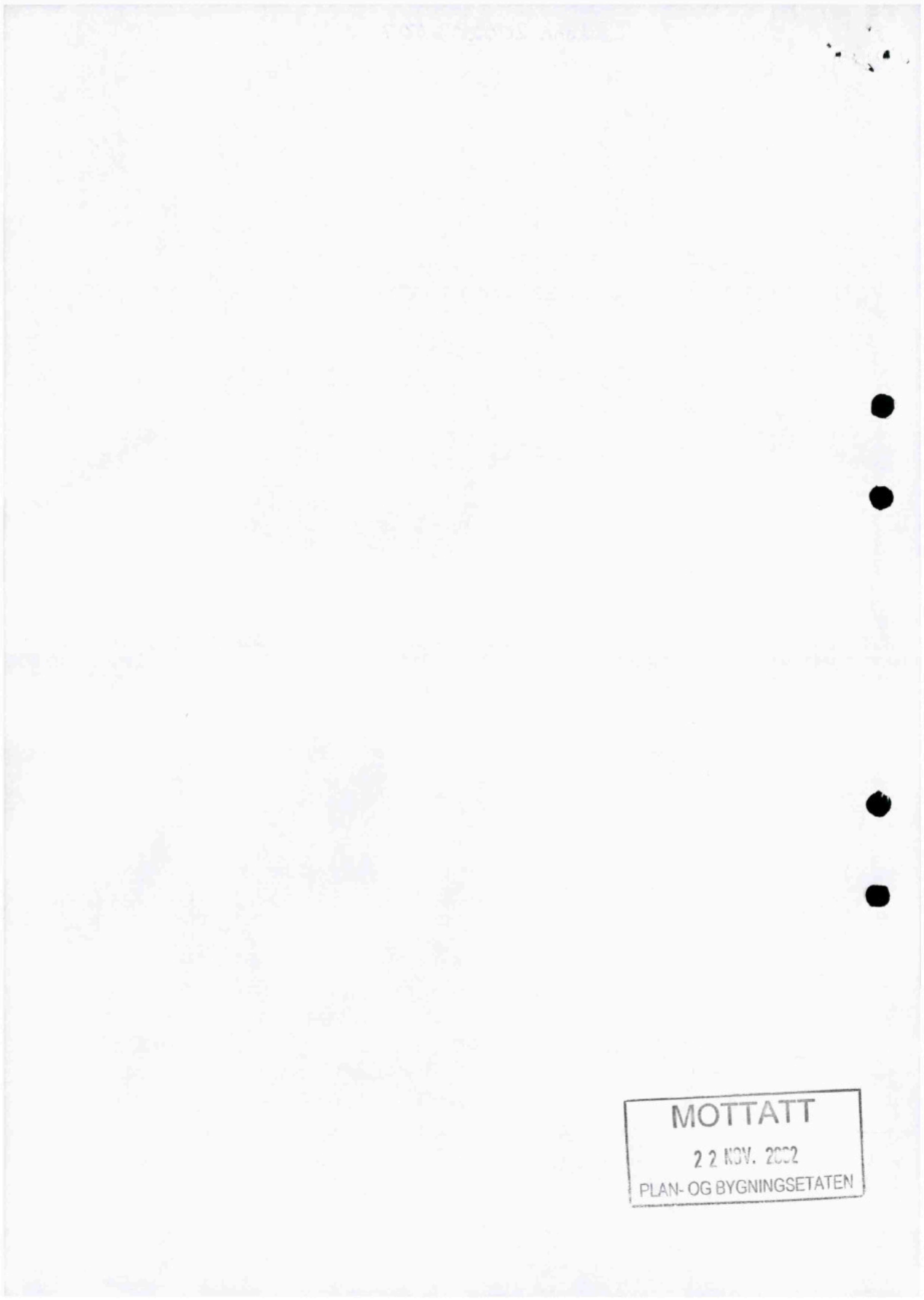
For eiend. 158/516:

| Sted | Dato | | Fødselsnr. (11 siffer) |
|---|---|---|---|
| Oslo | 11/11-02 | Tore Jemtegaard<br>Hjemmelshaver | 110553 [redacted] |
| Haukeli | 13/11-02 | Arvid Jemtegaard<br>Hjemmelshaver | 120347 [redacted] |

Doknr: 7884 Tinglyst: 07.02.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

MOTTATT
22 NOV. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Saksnr. 200206507
Raschs vei
34C
31B
15816
33
16448
158/50
158/707
158/518
162.6
158/952
158/51
158/548
158/1003
158/516
158/52
162.3
158/480
Bernt Knudsens vei
4A
4B
4C
4D
9B
9C
11
11B
3C
8
6
163
/794


MOTTATT
22 NOV. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Oslo

~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

KAN.

*Attest nr.* 163-1947.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av herr* byggmester Lars Huse,

*under* 30/11-1946 *anmeldte byggearbeide*

Våningshus,

*på gårds nr.* 158 *bruks nr.* 51,

*tomt nr.* 4b *vei* Bernt Knudsens veg,

*tilhørende* Herman Jemtegård,

*er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.*

*Ved den avsluttende synsforretning den* 12/7-1948 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

*Attest innkom fra:*

*Veivesenet, den* 18-2-1949.

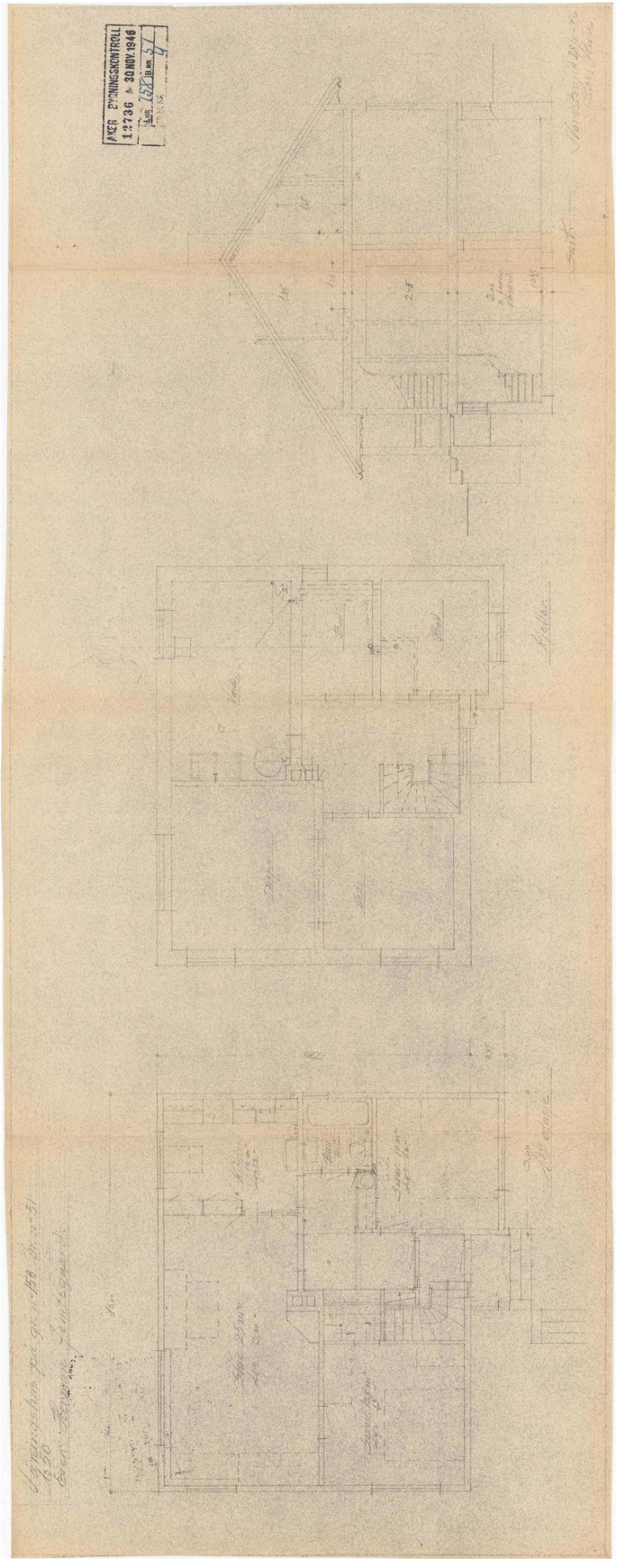
*Vann- og Kloakkvesenet, den* 12-2-1949.

*Feiermesteren, den* 22-7-1948.

Oslo ~~xx~~r *bygningskontroll*, den 10/3 1949.

Birger Sönnichsen.
Bygningssjef. kst.

Y.Riis.
Bygningsinspektør.


AKER BYGNINGSKONTROLL
1:2736
30. NOV. 1946

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

| Deres ref. | Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|---|
| | 2025/04573-5 | Linn Domeij Karlsson | 22.10.2025 |

Adresse: Bernt Knudsens vei 4C
Eiendom: 158/516
Ansvarlig søker: HJORTH ARKITEKTER AS.
Tiltakshaver: Alf Magne Rygg

## Ferdigattest - Bernt Knudsens vei 4C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for takopplett og overbygget terrasse, mottatt 05.09.2025.**

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

## Godkjente tegninger og kart

Vi viser til godkjente tegninger i sak 200409490.

## Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

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

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

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

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

Vennlig hilsen

Linn Domeij Karlsson
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

*Victoria Remen Sandnes*
*enhetsleder*

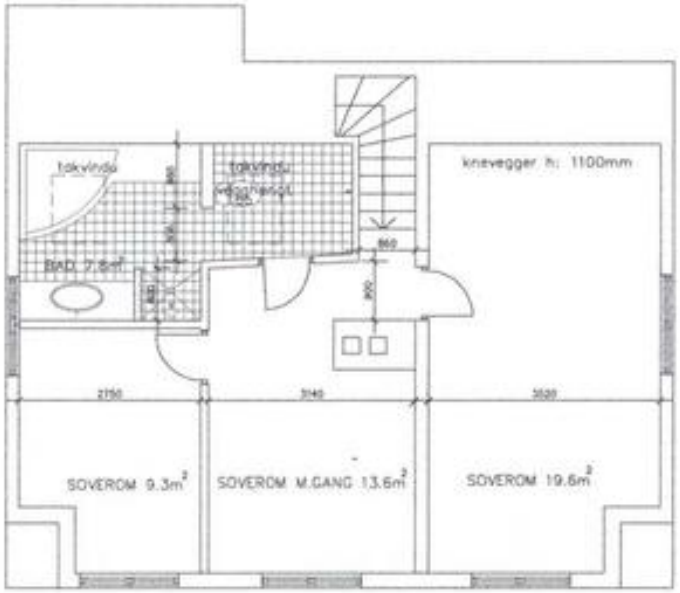
*Dokumentet er godkjent digitalt.*

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Mottakere:
HJORTH ARKITEKTER AS., Christen Hjorth

Kopi til:
Alf Magne Rygg

E-2



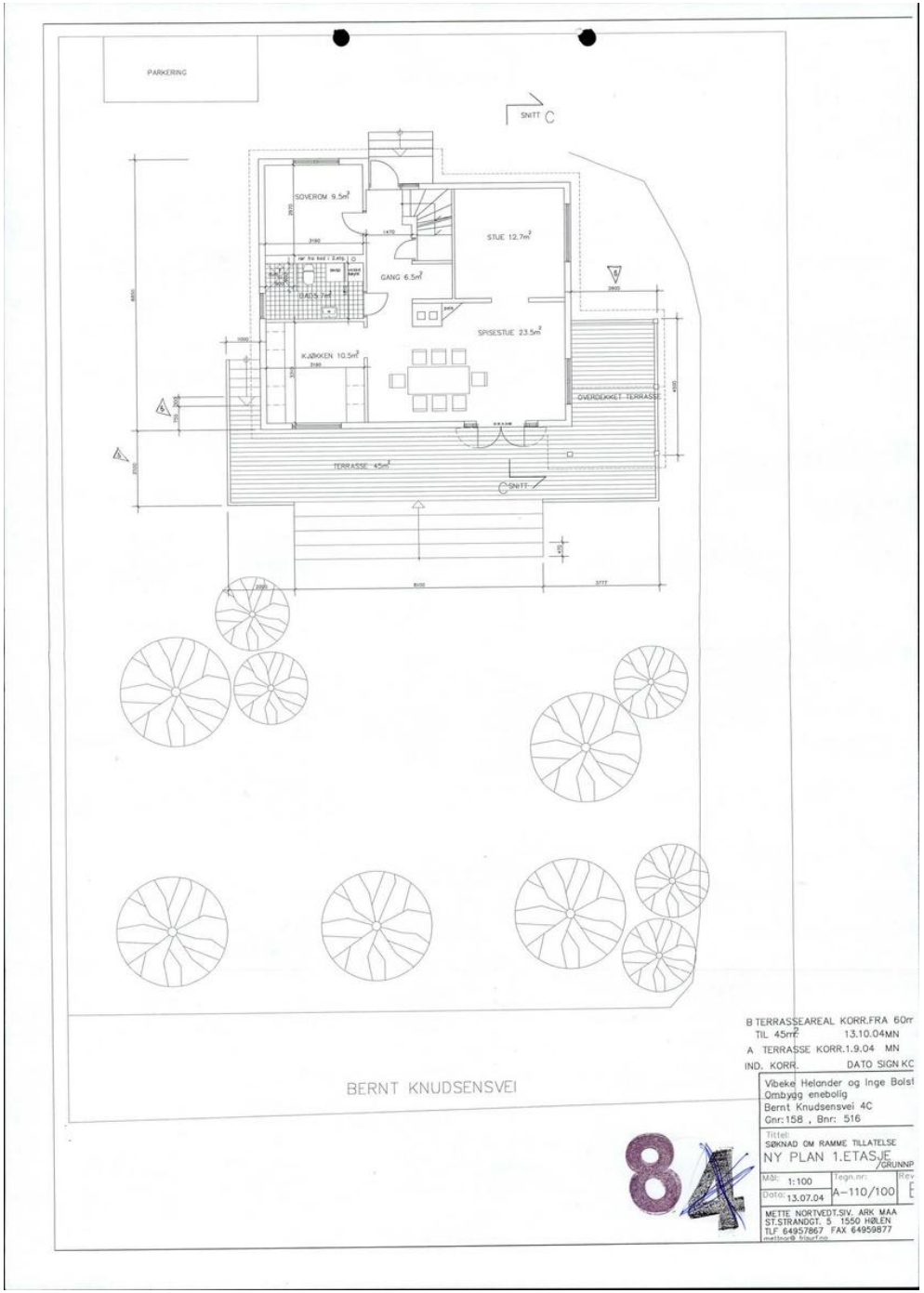

2

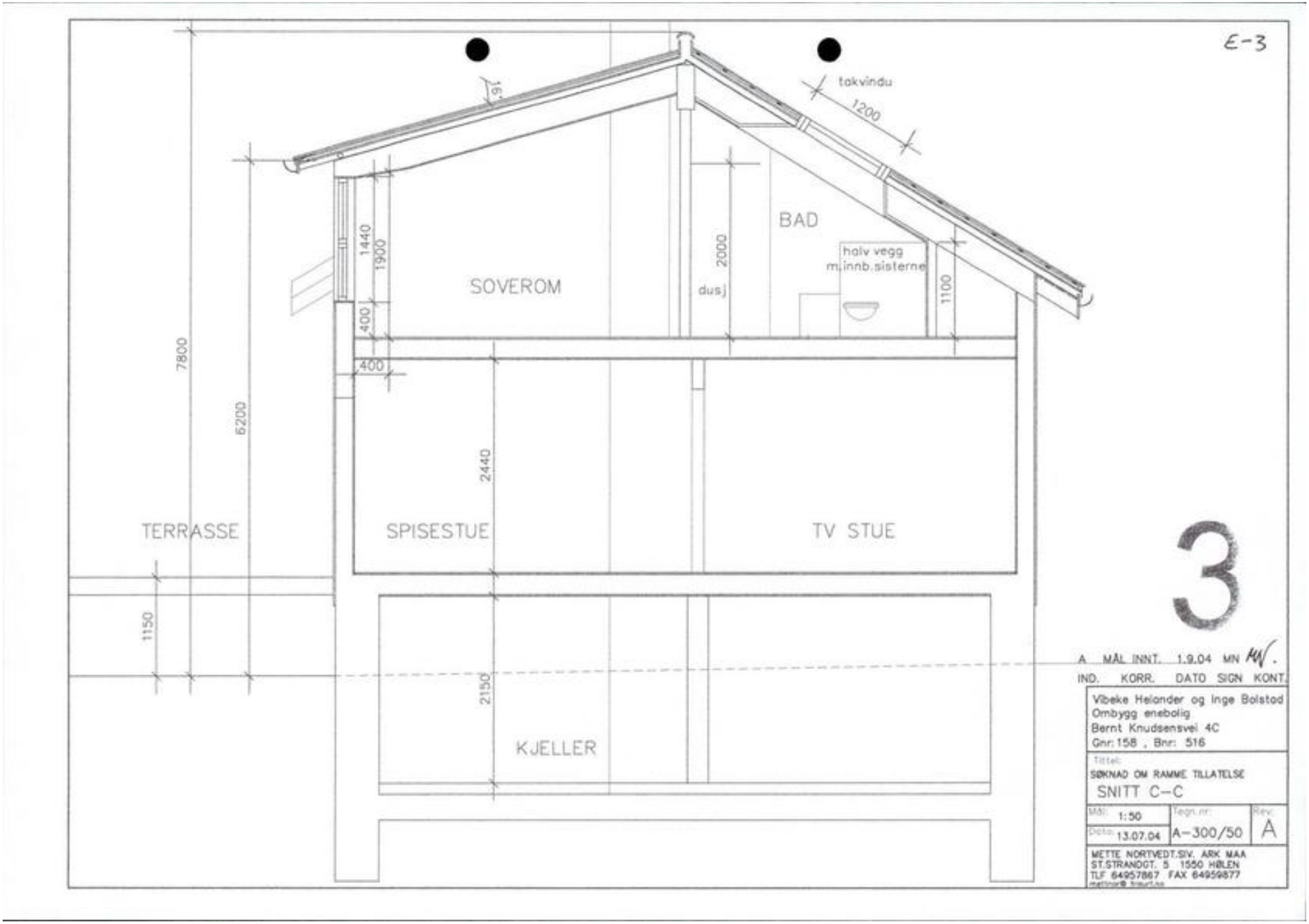
Vibeke Helander og Inge Bolstad
Ombygning enebolig.
Bernt Knudsensvei 4C
Gnr: 158 , Bnr: 516

Tittel:
SØKNAD OM RAMME TILLATELSE
NY PLAN 2.ETASJE

| M/S: 1:100 | Tegn.nr: A-120/100 | Rev: |
|---|---|---|
| Dato: 13.07.04 | | |

METTE NORTVEDT.SIV. ARK MAA
ST.STRANDGT. 5 1550 HØLEN
TLF 64957887 FAX 64959877


PARKERING
SNITT C
SOVEROM 9.5m²
STUE 12.7m²
GANG 6.5m²
SPISESTUE 23.5m²
KJØKKEN 10.5m²
OVERDEKKET TERRASSE
TERRASSE 45m²
SNITT
BERNT KNUDSENSVEI
B TERRASSEAREAL KORR.FRA 60m² TIL 45m² 13.10.04MN
A TERRASSE KORR.1.9.04 MN
IND. KORR. DATO SIGN KC
Vibeke Helander og Inge Bolst
Ombygg enebolig
Bernt Knudsensvei 4C
Gnr:158 , Bnr: 516
Tittel:
SØKNAD OM RAMME TILLATELSE
NY PLAN 1.ETASJE /GRUNNP
Mål: 1:100
Tegn.nr: A-110/100
Rev: B
Dato: 13.07.04
METTE NORTVEDT,SIV. ARK MAA
ST.STRANDGT. 5 1550 HØLEN
TLF 64957867 FAX 64959877


E-3
takvindu
1200
BAD
halv vegg
m.innb.sisterne
SOVEROM
dusj
2000
1100
1440
1900
400
400
7800
6200
2440
TERRASSE
SPISESTUE
TV STUE
1150
2150
KJELLER
3
A MÅL INNT. 1.9.04 MN
IND. KORR. DATO SIGN KONT.
Vibeke Helander og Inge Bolstad
Ombygg enebolig
Bernt Knudsensvei 4C
Gnr: 158 , Bnr: 516
Tittel:
SØKNAD OM RAMME TILLATELSE
SNITT C–C
Mål: 1:50
Tegn.nr: A–300/50
Rev: A
Dato: 13.07.04
METTE NORTVEDT SIV. ARK MAA
ST.STRANDGT. 5 1550 HØLEN
TLF 64957867 FAX 64959877

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

HJORTH ARKITEKTER
Eilert Sundts gate 27
0259 OSLO

Dato: 09.03.2018

Deres ref.: Henrik Irminger Thomassen | Vår ref.: 201716885-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Torbjørn Larsen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BERNT KNUDSENS VEI 4C | Eiendom: | 158/516/0/0 |
| Tiltakshaver: | ALF MAGNE MØINICHEN RYGG | Adresse: | BERNT KNUDSENS VEI 4 C, 1176 OSLO |
| Søker: | HJORTH ARKITEKTER | Adresse: | Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Tilbygg |

# Ferdigattest - Bernt Knudsens vei 4 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av rom i kjeller, mottatt 06.03.2018.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201716885 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Snitt 1 | | 23.11.2017 | 3/4 |
| Snitt 2 | | 23.11.2017 | 3/5 |
| Snitt 3 | | 23.11.2017 | 3/6 |
| Plan kjeller | 06 0 | 05.12.2017 | 8/2 |
| Fasade øst | 01 | 05.12.2017 | 8/3 |
| Fasade sør | 02 | 05.12.2017 | 8/4 |

## Klagefristen er tre uker

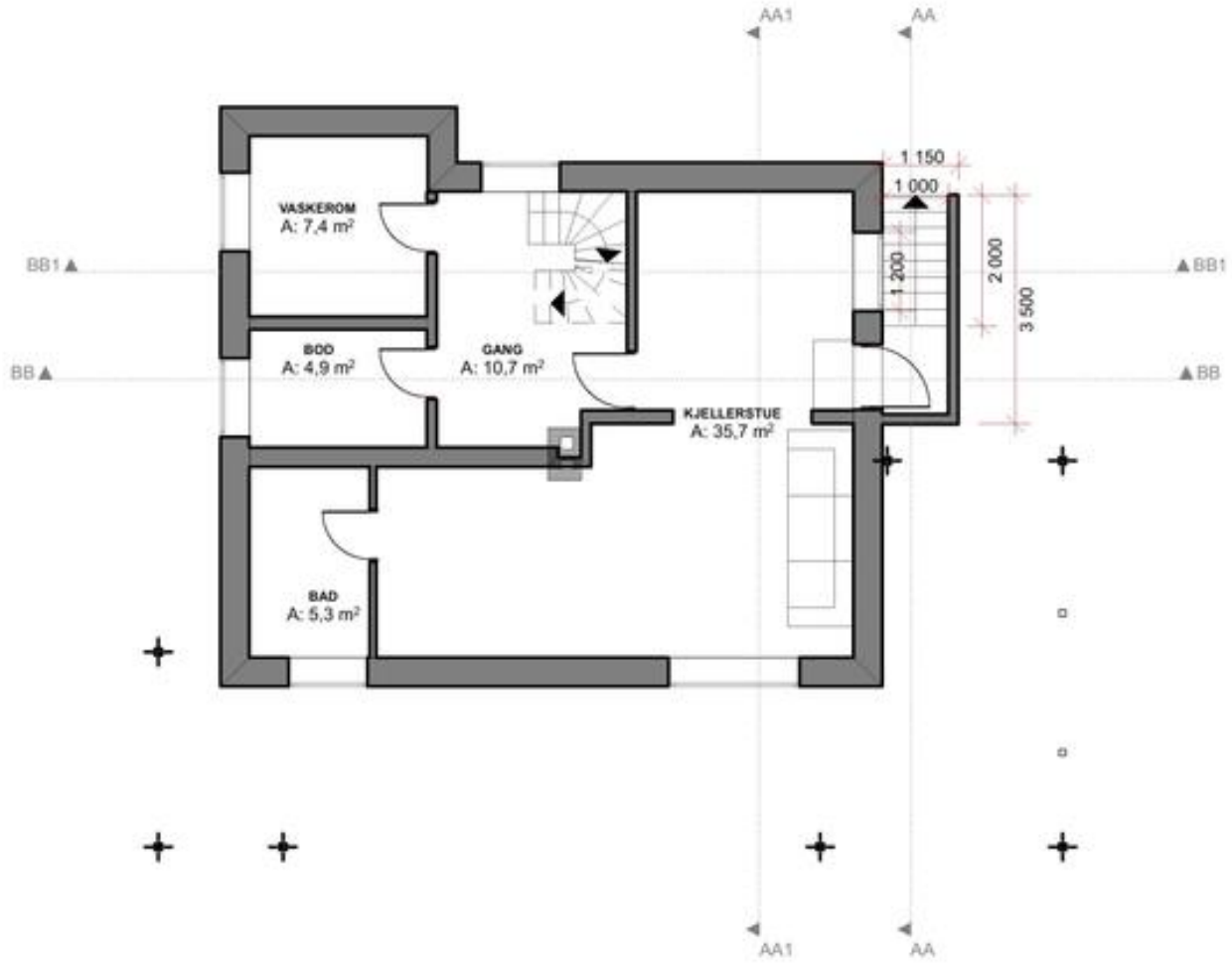
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ALF MAGNE MØINICHEN RYGG, BERNT KNUDSENS VEI 4 C, 1176 OSLO




| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjektnavn: **Bernt Knudsens vei 4c** | Tegningsnr: | Skala (A4) | Sign: **H.I.T.** 19.01.17 |
| Gårds/Brukasnr: **158/516** | Tegningsnavn: NY PLAN KJELLER | Skala (A3) | Rev. nr: **23.11.17** **28.11.17** |

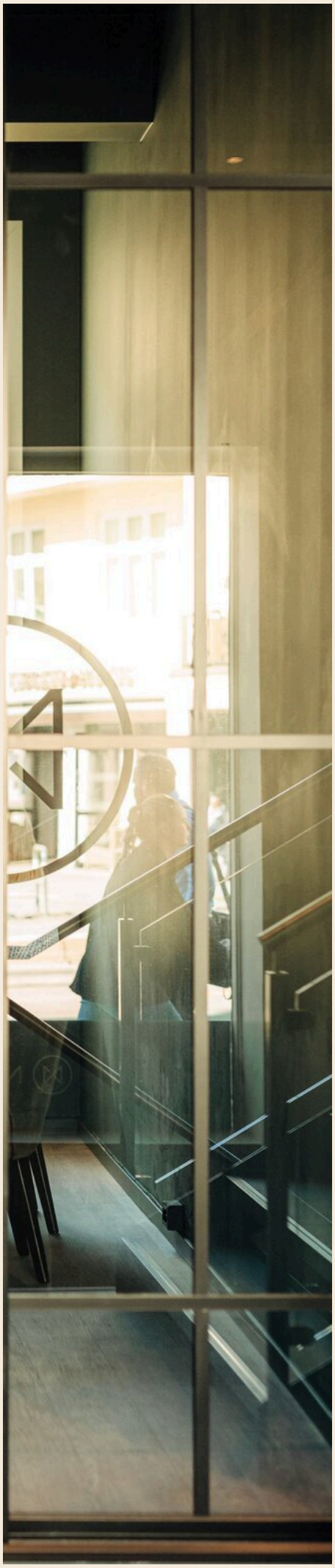
**H** JORTH **A** RKITEKTER
SIVILARKITEKT MNAL/ MASTER ARCHITECTURE
chjorth@gmail.com 99572257

Velkommen til

# Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

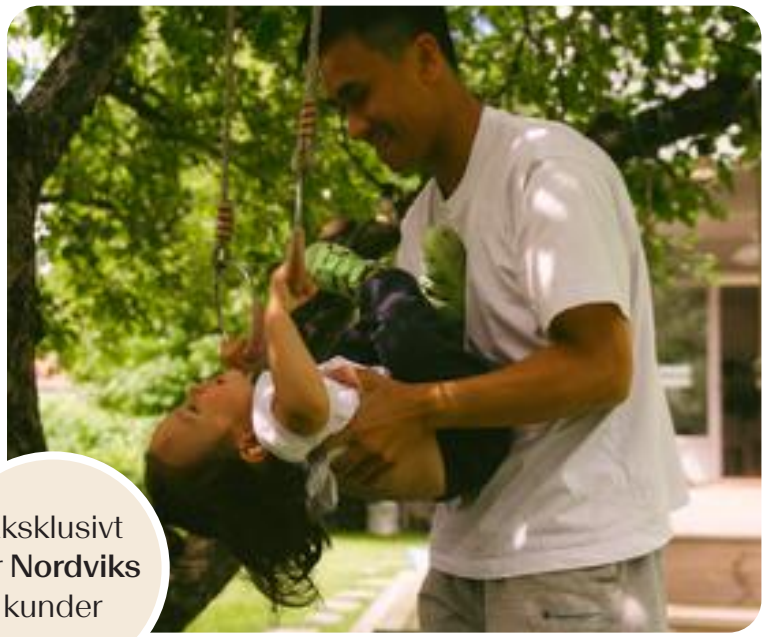


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
**902 90 092**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

# Budskjema

**Oppdragsnummer:** 44-0118/25

Bud mottatt: _____ kl. _____

**Adresse:** Bernt Knudsens vei 4C, 1176 OSLO

**Matrikkel:** Gnr 158, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

## Bud

**Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:**

**Bud kr:** _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

**Budet er bindende til og med:** Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

**Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:** 01.11.2026

## Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

## Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

**Låneinstitusjon:** _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

**Til sammen kr:** _____

**Egenkapitalen består av:** ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

## Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

### Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

### Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

**Meglerforetak:** Nordvik Nordstrand **Saksbehandler:** Hanne Eika Klempe **Telefon:** 959 24 589 **E-post:** h.klempe@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Hanne Eika Klempe**
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589





**Camilla Pitz Jacobsen**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nordstrand
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: