

Bernt Knudsens vei 43A



Velkommen til

Bernt Knudsens vei 43A



Salgsoppgaven produsert 11. april 2025

NORDSTRAND

Nydelig, påkostet 1/2 tomannsbolig med idyllisk hage - Garasje og biloppstillingsplass - Råloft med gulvareal på 123 kvm

Prisantydning	11 300 000,-
Omkostninger	283 850,-
Totalpris	11 583 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 000,-
BRA-i	190 kvm
Totalt BRA	203 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1929

Megler	Carl Christian Stierna
Telefon	990 43 439
E-post	c.stierna@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En nydelig, gjennomført og oppgradert horisontaldelt 1/2 tomannsbolig på Nordstrand. Boligen kan friste med stort potensiale på loftet, garasje og eksklusiv bruksrett til hage.

- Boligen ligger solrikt til i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Nordstrand. Her har du nærhet til alt du trenger innen få minutters gange og flotte turveier helt inn i Østmarka.

- - Eksklusiv bruksrett til idyllisk hage og stor platting
- - Sydvendt balkong
- - Råloftet er målt til ca. 59 kvm. med et gulvareal på ca. 123 kvm
- - Påkostet kjøkken med fronter fra møbelsnekker Cutfab, benkeplate i stein
- - Klassisk løsning med stue, spisestue og kjøkken på rad
- - Sogner til Nordseter Skole
- - Peis og varmepumpe
- - Utvendige screens
- - Garasje og biloppstillingsplass med lader

Arealer og innhold

BRA-i:	190 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	203 kvm
TBA:	8 kvm

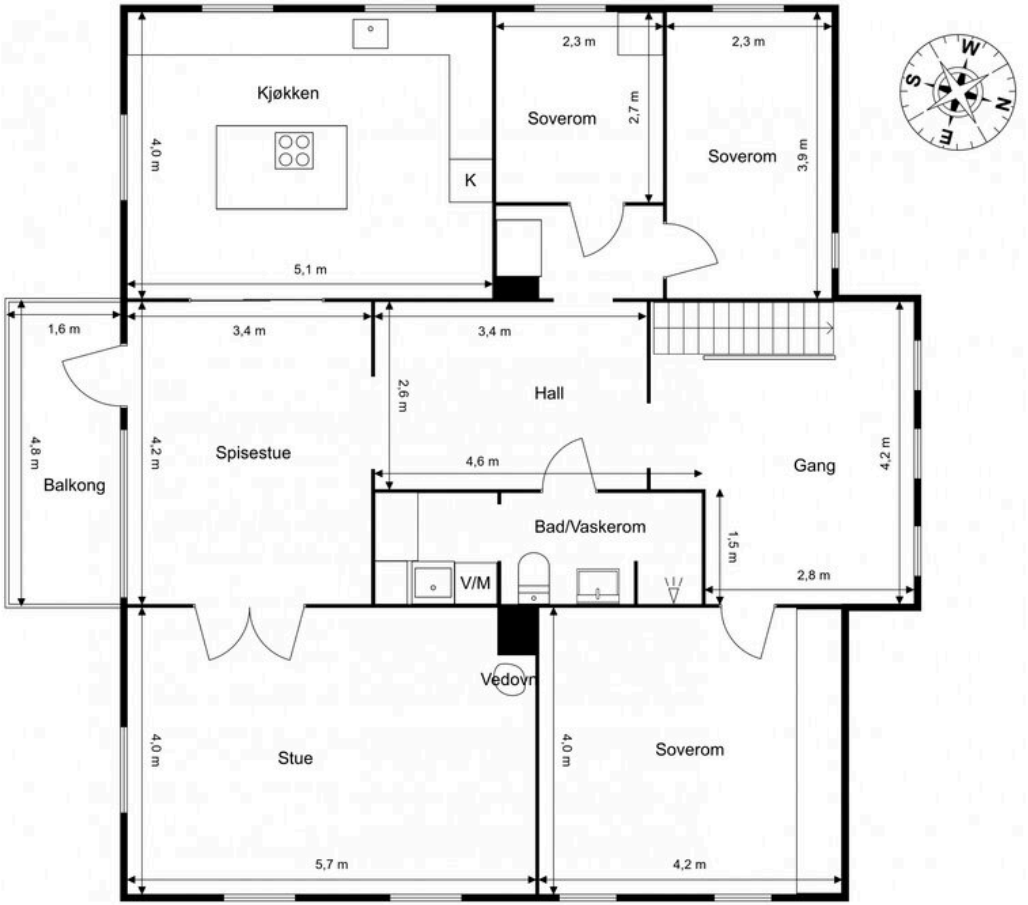
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 190 kvm.
Total BRA: 190 kvm.
TBA: 8 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Bernt Knudsens vei 43A, 1152 Oslo

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

























Informasjon

Bernt Knudsens vei 43A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0150/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Bernt Knudsens vei 43A, 1152 OSLO
Gnr 158, bnr 340, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Wilhelm Kvalheim Flinder
Karoline Hasselø Flinder

Kjøpesum og omkostninger
11 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
282 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
283 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
303 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 583 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 603 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 190 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 203 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 190 kvm.
Total BRA: 190 kvm.
TBA: 8 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

Innhold

Boligen ligger i 2. etasje og inneholder gang, hall, tre soverom, spisestue, stue, kjøkken og bad.

Standard

Entré:
I boligen møter du en luftig gang med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen gir et svært godt og gjennomført førsteinntrykk og en smakebit på stilen som preger boligen. Det er lagt mørke fliser med elektrisk gulvvarme og varmepumpe. Behagelig varme i gulvet tørker effektivt opp etter våte klær og sko. Det er god plass til skap, kommode eller skohylle for oppbevaring av yttertøy. Trapp til loft.

Kjøkken:
Moderne, flott og påkostet kjøkken fra 2019. Tidsriktig, fronter fra møbelsnekker Cutfab, skrog fra Ikea og benkeplate av stein fra Easystone. Underlimt oppvaskkum fra Blanco med ett-greps armatur som er svingbart og uttrekkbart munnstykke. Det er integrert hvitevarer av god kvalitet som består av platetopp fra Gaggenau med innfelt kullfiltervifte, stekeovn, kjøleskap, fryseskap, mikrobølgeovn fra Ikea, Vinskap fra Temtek og oppvaskmaskin fra Simens. Det er stikk innfelt i benkeplaten. Kjøkkenet har et tidsriktig uttrykk med en kombinasjon av skuffer, høyskap og overskap. Øy gir godt med ekstra lagringsplass, i tillegg til at den fungerer utmerket som romdeler. Det er en hyggelig sitteplass på enden av øya.

Spisestue:
Hyggelig, separat spisestue med store vindusflater og utgang til balkong. Her er det god plass til stor spiseavdeling - perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie. Kjøkkenet og spisestuen er skilt med praktiske skyvedører og spisestuen og stuen er skult med doble fløydører.

Fra spisestuen er det utgang til en sydvendt balkong på 8 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen har fritt og usjenert utsyn over hagen og nærområdet.

Stue:
Boligen har en stor og herlig hjørnestue med store vindusflater og åpen løsning mot spisestuen. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Rommet har en planløsning som oppleves naturlig og enkel å innrede. Den moderne peisen (installert i 2024) sikrer behagelig varme og bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Rommet er holdt i en tidsriktige fargetone som passer svært godt med den pene eikeparketten og interiøret for øvrig. Store vindusflater med lysinnslipp fra flere himmelretninger sikrer optimale lysforhold.

Tre soverom:
Boligen har en svært barnevennlig planløsning med tre soverom med god tilknytning til hverandre via åpen gang. På hovesoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 og 3 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til eksempelvis seng, skrivepult og skap/kommode. Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Delikat baderom fra 2007 med oppdatert innredning i 2023. Badet har tidløse fliser på vegger og gulv, elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Badet er utstyrt med veggmontert toalett, dusj med delevegg i glass og baderomsinnredning med skuffer, overlimt servant med ettgreps armatur og speilskap med lys. Skjermet vaskenisje på badet med opplegg for vaskemaskin, plass til tørketrommel og utslagsvask.

Overflater:
Gulv: En-stavs eikeparkett, teppe på et soverom og flislagt gulv i gangen og på badet.
Vegger: Malt overflate på vegger og fliser på badet.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden i stuen er oppmålt til 2,56 meter.

Annet:
- Det er stort potensiale på loftet, hvor råloftet er målt til ca. 59 kvm og har et gulvareal på ca. 123 kvm. Tidligere eier har engasjert arkitekt som har utarbeidet søkbare tegninger på loftet.
- Platting på bakkeplan i hage på ca 34 kvm.

Parkering

Frittstående garasje i rekke på ca. 14 kvm. Det er monter elbillader (installert i 2023) på parkeringsplassen. Det er biloppstillingsplass på tomten.

Det gjøres oppmerksom på at garasjen er godkjent som carport, garasjeport er satt inn i ettertid.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatert innredning (baderomsskap, vask og benkeplate i vaskeromnisjen). Blandebatteri i vaskeromsnisje installert av faglært.

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: Flyttet peis fra kjøkken til stue i 2024. Pipeløp inspisert ifm dette. Kord Byggservice.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt om strøm da kjøkken og stue ble flyttet i 2019. Alna Elektro AS Installert elbillader med ny kurs i 2023. Viken Tekniske AS Ny stikkontakt montert ute (ifm robotgressklipper). Boligelektrikeren AS. Varmepumpe installert i 2019. Godkjent installatør Marcin Dymek, Certificate nr: 116280.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Tenkiske, Mai 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt om avløp ifm flytting av kjøkken. Rørlegger Teknikk AS Har byttet blandebatteri selv.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Sameiet har en pumpekum så vidt jeg vet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Hengt opp noe lamper og byttet noen lysbrytere selv. Min bror, utdannet elektroingeniør, har trukket strøm til taklys og stikkontakter på de to små soverommene.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vi hadde tett kjøkkensluk. Dette ble spylt rent høsten 2024

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.
Ja
Beskriv: Vi har ikke hatt i vår enhet, men enheten under hadde sjeggkre. Dette ble utbedret i 2020, og de har ikke hatt noe siden.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

- 1/2 av en 2-mannsbolig (horisontaldelt) oppført i 2. etasje samt kaldtloft.
- Bygningen er oppført på støpt plate på mark, grunnmur er oppført i murkonstruksjoner.
- Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre.
- Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med stående panel.
- Taket er et valmtak og er tekket med glassert teglstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass.
- Innerdører har hvit omramning.
- Balkongdør spisestue er fra 2019.
- Entrédør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.
- Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at dreneringen ble skiftet i 2007.
- Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at utvendig er etterisolert og kledd med ny stående kledning i 2012.
- Sørvendt balkong på ca. 8 kvm. med adkomst fra spisestue. Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at balkongen ble tekket i 2012.
- Varmepumpe ble installert i 2019.
- Montert utvendig screens fra Kjell markiser og Norsol i 2021/22.
- Rehabilitering av utvendig trapp i 2021.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen

med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Etasjeskille og gulv på grunn:
Ved enkel nivellering av hall registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.
Bruksmerker samt skjolder i kjøkken hvor vedovn har stått.

- Drenering:
Grunnmursplasten har topplist, men denne er løs/ikke festet tilstrekkelig.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

- Balkong spisestue:
Avflassing av maling rekkverk.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse.

- Vinduer og dører:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Avflassing av maling på enkelte innerdører.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres punktert glass i vinduer i loft.

- Yttervegger:
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens hjørnekasser.
Vindsperre er ved enkelte steder i overgang mot grunnmur ikke tilfredsstillende tettet/avsluttet.

- Loft:
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten og rundt vinduer.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

- Renner og nedløp:
Det registrerer avflassing av renner/nedløp.

- Takkonstruksjon:
Det er nedbøyning i yttertaket i området møne mellom pipeløpene.
Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

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

- Utstyr på tak:
Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.

- Kjøkken:

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Trapp:
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.
Bruksmerker som tisler behov for tiltak.

- Vannledninger:
Deler av vannrør er ikke isolert på kaldtloft. Dette kan medføre kondensering.

- Varmepumpe:
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Varmtvannsbereder: Kaldtloft:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

- Ventilasjon:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.

- Bad:
Oppsummering av overflater:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved malt under 25mm
Lekasjevann utenfor dusjsone vil bli liggende på gulvoverflate ved lekkasje.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket bad vegghengt wc.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Basert på alder vurderes membran/tettsjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonsvekkelse er nå til stede, men merker at dette er en skadeutsatt konstruksjon.
Merknad: Litt uhåndterlig å få opp vannlås i sluk når den skal renses.

Oppsummering av sanitærutstyr
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon
Rommet mangler tilluftspalte under døren og ventilering av rommet blir redusert.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn:
TG3:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg.
TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt

tilstandsrapport.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 936 kWh (inkluderer lading av elbil). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene betales kvartalsvis (6000,-). Det dekker vann, søppel og kommunale avgifter.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt
- Kabel-tv/internett
- Strøm

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

Eiendomsskatt

Kr 4 828,- pr. 01.01.2025

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

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 412 333,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 649 333,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 325 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantning, gangveier, gårdsplass med garasjer og parkeringsplasser tilhørende sameie.

Tomten er fordelt mellom seksjonene med en eksklusiv bruksrett til hver sin del av hagen. Alle seksjonene i sameie har eksklusiv bruksrett på en del av tomten. Denne seksjonen har en opparbeidet hage på vestsiden av huset med plen, fruktrær og terrasseplatting med sittegrupper. Terrasseplattingen var ny i 2018.

Adkomst

Adkomst til boligen via innkjørsel som er belagt av grus.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bernt Knudsens vei har en flott beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig villaområde på Nordstrand/Bekkelagshøgda, nær Kastellet. Stille og rolig boligområde med lite gjennomfartstrafikk. Få minutters gange til kollektivtransport, samt at det også er kort vei til et bredt servicetilbud på bl.a. Lambertseter, Sæter og Holtet.

Gode shoppingmuligheter på Lambertseter senter som ligger 3 minutters gangavstand unna, med ca. 70 butikker, vinmonopol og flere spisesteder. Lambertseter er et område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, den nye flerbrukshallen på Lambertseter, samt Lambertseter Svømmehall som ligger kun kort gangavstand fra boligen. For de spesielt matinteresserte, er det kort vei til matbutikken "Jacobs" på Holtet, stor Meny-butikk på Lambertseter senter eller "Gutta på haugen" på Sæter. Med bugnende ferskvaredisker og svært godt utvalg vil du finne alt du begjærer av mat. På Sæter finnes mange caféer/spisesteder, vinbar, nisjebutikker og matbutikker.

Et rikt fritidstilbud i nærmiljøet, med bl.a. nærhet til friområder som gir gode leke- og rekreasjonsmuligheter. Kort vei også til lokal lysløype ved Lambertseter. Dette området er et eldorado for barn, samt at det gir unike tur- og friluftsmuligheter for alle aldersklasser, sommer som vinter. I Brannfjellskogen finner du bålplasser og stier på kryss og tvers med utsikt over Oslofjorden. For den aktive byr området blant annet på svømmehall, Lambertseter idrettspark med flere fotballbaner og friidrettsanlegg samt Sats på Karlsrud og Lambertseter og snart åpner EVO på toppen av Lambertseter senter. Det ligger en kunstgress- og friidrettsbane, samt en flerbrukshall i gangavstand fra boligen. Samtidig er det svært kort vei til marka. I Østmarka er det fine turmuligheter både på sommeren og vinteren, med både skiløyper, en rekke turstier og sykkelveier. Her finner man blant annet kjente turmål som Rustadsaga, Skullerudstua eller Mariholtet, eventuelt en kortere tur til Østensjøvannet. I tillegg er det nærhet til flotte tur- og parkområder på Ekeberg med EKT, Ekebergparken og Ekebergsletta. En fin sykkeltur tar deg enkelt til fjorden med mange fine lokale badeplasser. Her kan nevnes Nordstrand bad, Ulvøya, Katten og Hvervenbukta. Det er i tillegg lysløype på Lambertseter som er spesielt populært for hundeeiere og mosjonister.

Kun noen få meter å gå til bussholdeplassen i Lambertseterveien med den lokale ringbussen som går i sløyfe mellom Kastellet, Lambertseter og Sæter. Det er også kun noen få minutter å gå til bussholdeplass i Oberst Rodes vei med linje 74 som tar deg ned til sentrum. Det er også kort vei til både T-banestasjonen på

Lambertseter og trikkeholdeplassen på Kastellet. (Se ruter.no for mer informasjon).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1929. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Bernt Knudsens vei 43 - Oppføring av carport A (for 3 biler) - Ferdigattest - 2013
Bernt Knudsens vei 43 - Oppføring av carport B (for 2 biler) - Ferdigattest - 2010

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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.

Pågående byggesaker
Lindbäckveien 4 A - Oppføring av enebolig. Saksnummer 202305676
Tomtens areal 492 m^2
Tiltakets bruksareal (BRA) 187 m^2
Tiltakets bebygde areal (BYA) 118 m^2 i tiltaket / 118 m^2 totalt
Grad av utnytting 24%
Tiltakets høyde Møne: 8,9 m
Gesims: 6,4 m
Antall boenheter 1 boenhet
Antall parkeringsplasser 2 parkeringsplasser
Uteoppholdsareal 243 m^2
Harde flater 37 % harde flater

Lindbäckveien 10 D - Riving og oppføring av tilbygg og garasje. Saksnummer

202315139
Bernt Knutsens vei 46 B - Rive eksisterende garasje, oppføring ny garasje. Saksnummer 202305478
Bernt Knutsens vei 46 B - Bruksendring av kjeller til to soverom. Saksnummer 202550235
Lambertseterveien 30 - Riving av eksisterende enebolig og garasje - oppføring av ny ene- og tomannsbolig samt støyskjerm - m/dispensasjon fra avstandskrav til offentlig vei. Saksnummer 202208874

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:

301/158/340/2:
09.11.1928 - Dokumentnr: 920720 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:340
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1929 - Dokumentnr: 912509 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:340
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1929 - Dokumentnr: 912510 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:340
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1958 - Dokumentnr: 9408 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:340
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.2005 - Dokumentnr: 77553 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:158 Bnr:340
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2025 - Dokumentnr: 396139 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.01.2006 - Dokumentnr: 2813 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 138/510
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Innervegger er revet ned og og omgjøring av nye rominndelinger er utført. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Endringene gjelder flytting av kjøkkenet, fjernet et soverom og etablert nytt soverom der det opprinnelig var kjøkken. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,5 % av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 16 550,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 134 140,- 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 16. april 2025

Megler

Carl Christian Stierna, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99043439

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Bernt Knudsens vei 43A

Bernt Knudsens vei 43A

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	11 min / 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	609 elever, 37 klasser	11 min / 1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	14 min / 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	22 min / 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	597 elever, 36 klasser	5 min / 2.6 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	15 min / 1.2 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	4 min / 2.3 km

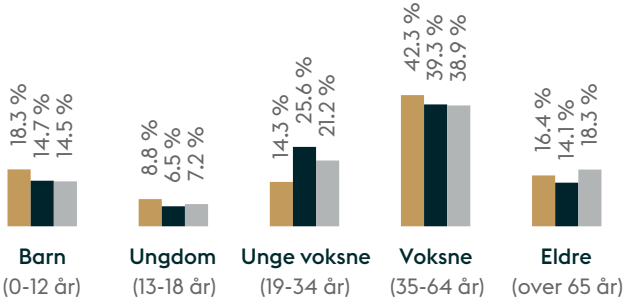
Offentlig transport

Søndre Hellerud	Linje 75A, 75B	2 min / 0.2 km
Lambertseter	Linje 1, 4	7 min / 0.6 km
Kastellet	Linje 13, 19	12 min / 1.1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	5 min / 2.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min / 7 km

Barnehager

Den Blå Appelsin Kanvas-barneh...	59 barn	6 min / 0.5 km
Åssida barnehage (1-5 år)	63 barn	6 min / 0.5 km
Radarveien barnehage (1-5 år)	54 barn	8 min / 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordstrandshøgda	2 710	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Nordstrand kunstgressbane	9 min
Lambertseter idrettsanlegg	11 min
SATS Lambertseter	9 min
EVO Lambertseter Senter	10 min

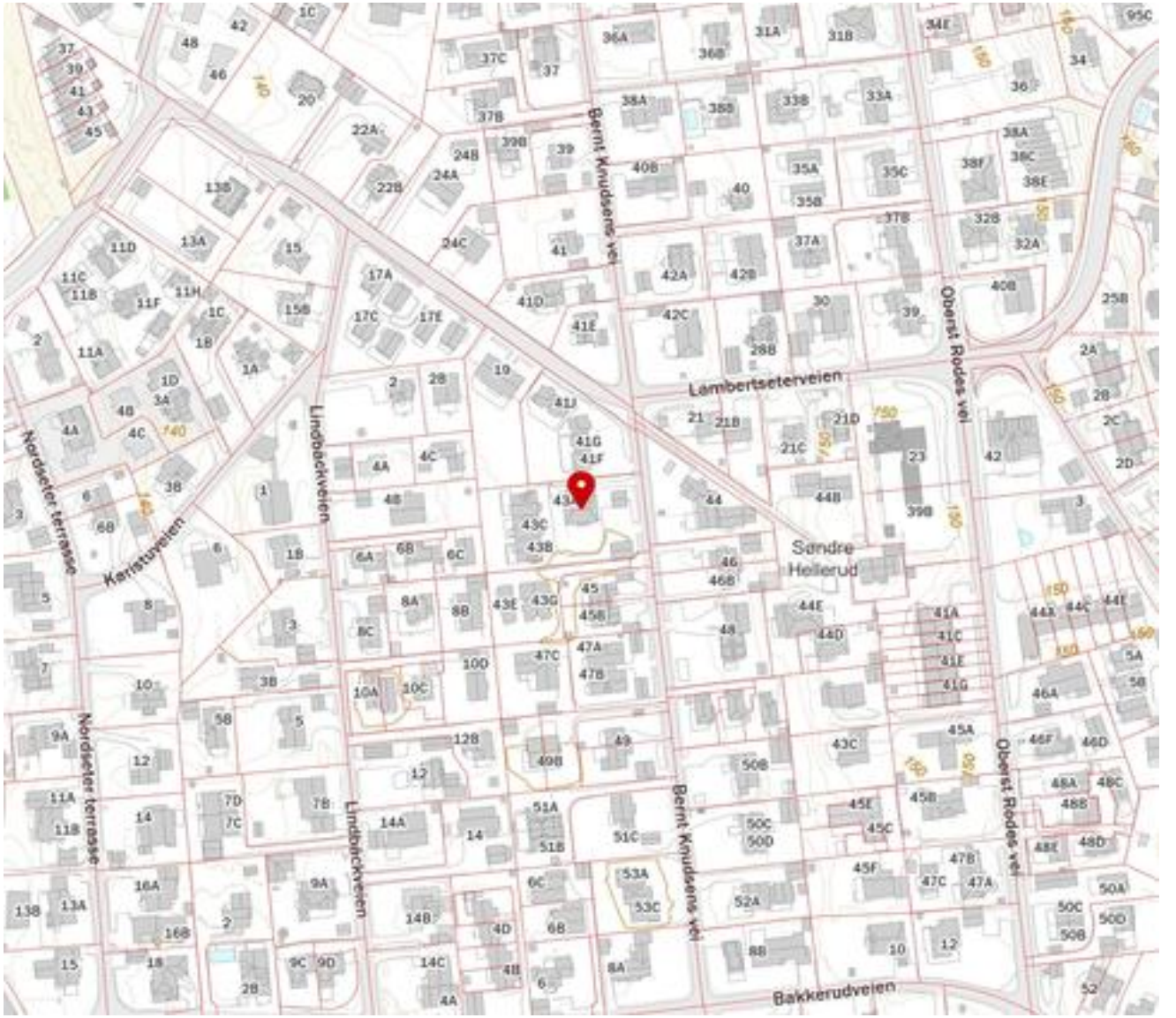
«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Bernt Knudsens vei 43A
1152 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: 2-mannsbolig (horisontaldelt)
Byggeår: 1929
BRA: 190 m^2
BRA-i: 190 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	19	1	2

Supertakst
GNR: 158 BNR: 340 SNR: 2

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Bernt Knudsens vei 43A
1152 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29626

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.

TG2:
Ved enkel nivellering av hall registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk. Bruksmerker samt skjolder i kjøkken hvor vedovn har stått.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2:
Grunnmursplasten har topplist, men denne er løs/ikke festet tilstrekkelig.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.
Drenering fra 2007. Synlig utvendig fuktsikring.
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at dreneringen ble skiftet i 2007.

Anbefalte tiltak

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

Balkong, terrasse, platting: Balkong spisestue

Oppsummering

TG2: Avflassing av maling rekkverk.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse.

TG1: Nedbøyning av terrassebord samt skjolder på overflate.

Beskrivelse:
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at balkongen ble tekket i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Sør-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra spisestue.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.
Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuell tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Avflassing av maling på enkelte innerdører.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres punktert glass i vinduer i loft.

TG1: Soverom, kjøkken, stue, Balkongdør spisestue. Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Soverom, kjøkken, stue har nyere type vinduer, alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Vinduer i kaldtloft er av eldre type, men alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Balkongdør spisestue er fra 2019.
Vindu i spisestue er fra 1989.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet.
Overflatebehandlinger anbefales.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens hjørnekasser.
Vindsperre er ved enkelte steder i overgang mot grunnmur ikke tilfredsstillende tettet/avsluttet.

Beskrivelse:
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at utvendig er etterisolert og kledd med ny stående kledning i 2012.
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Musetettingen bør utbedres.
Vindsperre bør tettes/avsluttes for å forhindre kuldebro i konstruksjonen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldt Loft

Oppsummering

TG2:
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten og rundt vinduer.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra trapp. Undertak av takbord/taktro.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.
Gjennomføringer i tak bør kontrolleres fra tak og loft. Utettheter og kondens kan være årsak til avviket.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av fuktsperre og/eller økt lufting.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2: Det registrerer avflassing av renner/nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG2:
Det er nedbøyning i yttertaket i området møne mellom pipeløpene.
Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Beskrivelse:
Merknad: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.

Anbefalte tiltak

Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn. Ved endring i skjevheter må det påregnes ytterligere undersøkelser og påfølgende tiltak for å rette opp/stabilisere konstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning for lufting anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Taktekking

Oppsummering

TG2:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak/taktekkingen.

TGIU: Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Eier opplyser at taktekkingen ble skiftet i 1998.
Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utfører det ikke besiktigelse fra tak.
Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2:
Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.
Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftsfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardkrav til luftskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk bør etableres.

Trapp

Oppsummering

TG2:
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).
Det mangler håndløper på veggen.
Bruksmerker som tisler behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet.
Overflatebehandling anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Deler av vannrør er ikke isolert på kaldtloft. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert på kaldtloft
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Varmesentral: Varmepumpe

Oppsummering

TG2:
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Merknad: Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

Beskrivelse:
Varmepumpe installert i 2019. Godkjent installatør Marcin Dymek, Certificate nr: 116280.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser er nødvendige. En fagperson må inspisere anlegget og utføre nødvendige tiltak.

Varmtvannsbereder: Kaldtloft

Oppsummering

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Merknad: Som en ekstra sikkerhet bør det installeres automatisk vannstopper for å forhindre lekkasje i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm i enkelte rom.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved malt under 25mm
Lekasjevann utenfor dusjsone vil bli liggende på gulvoverflate ved lekkasje.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket bad vegghengt wc.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

TG1:
Bruksmerker på innerdører/karm.

Beskrivelse:
Badet er fra 2007 iht. tidligere salgsprospekt.
Eier opplyser å ha byttet baderomsinnredning i 2023 og byttet armatur i 2021 av faglært.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbygging av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettsjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonsvekkelse er nå til stede, men merker at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Litt uhåndterlig å få opp vannlås i sluk når den skal renses.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2007.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidsdokumenter.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke opprettet undersøkelser fra innebygget uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drenspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet mangler tilluftspalte under døren og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under døren for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Rom under terreng

Oppsummering

Rom under terreng er ikke undersøkt grunnet tilhørighet av en annen eier. Det kan ikke utelukkes avvik. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Arbeider utført uten dokumentasjon.

Følgende arbeider ble utført:
Lagt om strøm da kjøkken og stue ble flyttet i 2019. Alna Elektro AS Installert elbillader med ny kurs i 2023. Viken Tekniske AS Ny stikkontakt montert ute (ifm robotgressklipper). Boligelektrikeren AS.
Hengt opp noe lamper og byttet noen lysbrytere selv. Min bror, utdannet elektroingeniør, har trukket strøm til takles og stikkontakter på de to små soverommene.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Innervegger er revet ned og og omgjøring av nye rominndelinger er utført.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.4.2025	**11.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Hasselø Flinder, Wilhelm Hasselø Flinder** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten** Telefon: **98846531**
Firma: **Fidens AS** Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Garasjen/uthus er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bernt Knudsens vei 43A, 1152 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **158** Bruksnr: **340** Festenr:
Seksjonsnr: **2** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1929** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **2-mannsbolig (horisontaldelt)**

Generell beskrivelse av boligen:
1/2 av en 2-mannsbolig (horisontaldelt) oppført i 2. etasje samt kaldtloft. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, grunnmur er oppført i murkonstruksjoner. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er utvendig pusset/malt og er kledd med stående panel. Taket er et valmtak og er tekket med glassert teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Info om boligen: Adkomst til boligen via innkjørsel som er belagt av grus. Oppstillingsplass med elbil-lader og garasje i rekke. Boligen disponerer stor hage med tilhørende platting. Kjøkken fra 2019 og bad fra 2007.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Flyttet peis fra kjøkken til stue. Pipeløp inspisert av Kord Byggservice.	Ja
2023	Bad: Oppdatert innredning (baderomsskap, vask og benkeplate i vaskeromnisjen). Utført som egeninnsats.	Nei
2023	Alna Elektro AS, Viken Tenkiske: Installert elbillader med ny kurs.	Ja
2021	Blandebatteri i vaskeromsnisje installert av faglært.	Ja
2021	Rehabilitering av utvendig trapp.	Ja
2021/22	Montert utvendig screens fra Kjell markiser og Norsol.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	190	190	0	0	8
Garasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	**203**	**190**	**13**	**0**	**8**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	59	59	0	0	0
2. etasje	131	131	0	0	8
Totalt m²	**190**	**190**	**0**	**0**	**8**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	59	59	0	Kladtloft.	
2. etasje	131	131	0	Gang, hall, 3 soverom, spisestue, stue, kjøkken, bad.	
Totalt m²	**190**	**190**	**0**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	**13**	**0**	**13**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	13	0	13		Garasje.
Totalt m²	**13**	**0**	**13**		

Kommentar til arealberegning

Frittstående garasje i rekke på ca. 14m² (medtatt som BRA-e).
Platting på bakkeplan i hage på ca 34m².

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Arealet til kaldtloft bør betraktes som omtrentlige, ettersom boden ikke var tømt på befaringstidspunktet. Det kan oppstå avvik.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at dreneringen ble skiftet i 2007.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2:
Grunnmursplasten har topplist, men denne er løs/ikke festet tilstrekkelig.
Fall i terreng oppfyller ikke dagens anbefaling på minst 1:50 i en bredde av 3 meter.

Beskrivelse:
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.
Drenering fra 2007. Synlig utvendig fuktsikring.
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at dreneringen ble skiftet i 2007.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.
Ved arrondering av terreng eller oppgradering av drenering anbefales det etablert fall i terrenget på min. 1:50 i en bredde på 3 meter. Manglende fall i terrenget kan gi økt fuktbelastning mot bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein, Gråsteinsmur

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament — TG-1

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av rom under terreng — TG-IU

Rom under terreng er ikke undersøkt grunnet tilhørighet av en annen eier. Det kan ikke utelukkes avvik.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong spisestue

Type	Balkong

Sør-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra spisestue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at balkongen ble tekket i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-2

TG2: Avflassing av maling rekkverk.
Det er ikke framlagt dokumentasjon på utførelse.

TG1: Nedbøyning av terrassebord samt skjolder på overflate.

Beskrivelse:
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at balkongen ble tekket i 2012. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.
Sør-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra spisestue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.
Manglende dokumentasjon av alder og faglig god utførelse for eventuell tettesjikt utgjør en risiko i forhold til fremtidig funksjon og fare for plutselig skade kan ikke utelukkes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 35dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Soverom, kjøkken, stue har nyere type vinduer, alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Vinduer i kaldtloft er av eldre type, men alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Balkongdør spisestue er fra 2019.
Vindu i spisestue er fra 1989.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Avflassing av maling på enkelte innerdører.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Det registreres punktert glass i vinduer i loft.

TG1: Soverom, kjøkken, stue, Balkongdør spisestue. Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Soverom, kjøkken, stue har nyere type vinduer, alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Vinduer i kaldtloft er av eldre type, men alder er ukjent da stempel ikke er synlig.
Balkongdør spisestue er fra 2019.
Vindu i spisestue er fra 1989.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet.
Overflatebehandlinger anbefales.
Vinduer med punkterte eller sprukne glass må forventes å bli byttet, enten hele vinduet eller bare glassene.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at utvendig er etterisolert og kledd med ny stående kledning i 2012.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2

TG2:
Det mangler lusing/musebånd i konstruksjonens hjørnekasser.
Vindsperre er ved enkelte steder i overgang mot grunnmur ikke tilfredsstillende tettet/avsluttet.

Beskrivelse:
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses det om at utvendig er etterisolert og kledd med ny stående kledning i 2012.
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musetettingen bør utbedres.
Vindsperre bør tettes/avsluttes for å forhindre kuldebro i konstruksjonen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldt Loft

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

TG2:
Det er begrenset/mangelfull ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten og rundt vinduer.
Undertaket har misfarging av svertesopp/muggsopp.

Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.

Beskrivelse:
Det er kaldt loft med adkomst fra trapp. Undertak av takbord/taktro.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.
Gjennomføringer i tak bør kontrolleres fra tak og loft. Utettheter og kondens kan være årsak til avviket.
Jevnlig tilsyn anbefales. Misfarging i form av svertesopp/muggsopp kan komme som følge av luftlekkasjer til kaldt loft hvor varmt, fuktig luft kondenserer på undertaket. Ved negativ utvikling anbefales det ytterligere undersøkelser og nødvendige tiltak må iverksettes som utbedring av fuktsperre og/eller økt lufting.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

TG2: Det registrerer avflassing av renner/nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG2: Det er nedbøyning i yttertaket i området møne mellom pipeløpene. Det er ukjent løsning for ventilering/lufting av takkonstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Beskrivelse: Merknad: Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det synes ikke nødvendig med tiltak utover jevnlig tilsyn. Ved endring i skjevheter må det påregnes ytterligere undersøkelser og påfølgende tiltak for å rette opp/stabilisere konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning for lufting anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.10 Taktekking

Type tekking	Annet
Glassert teglstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at taktekkingen ble skiftet i 1998.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking	TG-2
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak/taktekkingen. TGIU: Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Beskrivelse: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Eier opplyser at taktekkingen ble skiftet i 1998. Yttertaket er kun besiktiget fra bakkenivå. Iht. interne HMS-regler utfører det ikke besiktigelse fra tak. Besiktigelse fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket, men det var ikke påkrevd ved byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilstrekkelig adkomst til pipa for feieren.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket. Stigetrinn og/eller plattform for feier må monteres.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

TG3:
Ved enkel nivellering av gang registreres det et høydeavvik på ca. 35mm over hele rommet og ca. 17mm over 2 meter.

TG2:
Ved enkel nivellering av hall registreres det et høydeavvik på ca. 25mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk. Bruksmerker samt skjolder i kjøkken hvor vedovn har stått.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein: stue

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

TG1:
Flyttet peis fra kjøkken til stue i 2024. Pipeløp inspisert av Kord Byggservice.
Det er på bakgrunn av dette satt TG1.

Merknad: Eldre sotvann på pipe i loft.
Eier opplyser om at det er flere pipeløp i boligen. Skal disse benyttes må de kontrolleres ytterligere.
Det kan ikke utelukkes for tiltak.

Beskrivelse:
Iht. tidligere salgsprospekt opplyses der om at pipebeslag er fra 2014.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

TG1:
Normal slitegrad i henhold til alder.
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2019 og skrogene er fra IKEA.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Spotter innfelt i kasser. Panelovn. Innredning med glatte fronter som er snekkerbygd fra Cutfab. Benkeplate av stein fra Easystone. Underlimt oppvaskkum fra Blanco med ettgreps armatur som er svingbart og utrekkbart munnstykke. Lys og stikk under overskap. Stikk innfelt i benkeplate. Kullfiltervifte innfelt i platetopp fra Gaggenau. Det er integrert stekeovn, kjøleskap, fryseskap, mikroovn fra IKEA og oppvaskmaskin fra Simens. Vinskap fra Temtek.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftsfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardkrav til luftskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk bør etableres.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Innervegger er revet ned og og omgjøring av nye rominndelinger er utført.
Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Garasje er oppført uten at den er godkjent hos kommune.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder måles til: Stue: 2,56m Soverom: 2,51m Bad: 2,38m Gang: 2,55-2,05m	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er via felles anlegg.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Bruksmerker som tisler behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må gjøres for å bedre personsikkerhet. Overflatebehandling anbefales.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
TG2: Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Deler av vannrør er ikke isolert på kaldtloft. Dette kan medføre kondensering.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert på kaldtloft
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.19 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang. Kursfortegnelse på innerside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Følgende arbeider ble utført:
Lagt om strøm da kjøkken og stue ble flyttet i 2019. Alna Elektro AS Installert
elbillader med ny kurs i 2023. Viken Tekniske AS Ny stikkontakt montert ute (ifm robotgressklipper).
Boligelektrikeren AS.
Hengt opp noe lamper og byttet noen lysbrytere selv. Min bror, utdannet elektroingeniør, har trukket strøm
til takles og stikkontakter på de to små soverommene.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registrert:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.
Arbeider utført uten dokumentasjon.

Følgende arbeider ble utført:
Lagt om strøm da kjøkken og stue ble flyttet i 2019. Alna Elektro AS Installert
elbillader med ny kurs i 2023. Viken Tekniske AS Ny stikkontakt montert ute (ifm robotgressklipper).
Boligelektrikeren AS.
Hengt opp noe lamper og byttet noen lysbrytere selv. Min bror, utdannet elektroingeniør, har trukket strøm
til takles og stikkontakter på de to små soverommene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.20 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Varmepumpe installert i 2019. Godkjent installatør Marcin Dymek, Certificate nr: 116280.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2

TG2:
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Merknad: Eier opplyser at det ikke er noen oljetank på eiendommen.

Beskrivelse:
Varmepumpe installert i 2019. Godkjent installatør Marcin Dymek, Certificate nr: 116280.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser er nødvendige. En fagperson må inspisere anlegget og utføre nødvendige tiltak.

6.21 Varmtvannsbereder: Kaldtloft

Plassering bereder	
Loft	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
2 Stk ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Merknad: Som en ekstra sikkerhet bør det installeres automatisk vannstopper for å forhindre lekkasje i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.

Beskrivelse:
Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm i enkelte rom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.23 Våtrom: Bad



Sluk i dusjnisje



Sluk under servantskapet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speilskap med lys. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps armatur. veggskap i glatt utførelse. Stikk på vegg. Utstyrt med dusjnisje, delevegg i glass, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2007 iht. tidligere salgsprospekt. Eier opplyser å ha byttet baderomsinnredning i 2023 og byttet armatur i 2021 av faglært.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved malt under 25mm
Lekasjevann utenfor dusjsone vil bli liggende på gulvoverflate ved lekkasje.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Enkelte flis er skadet / sprukket bad veggheng wc.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

TG1:
Bruksmerker på innerdører/karm.

Beskrivelse:
Badet er fra 2007 iht. tidligere salgsprospekt.
Eier opplyser å ha byttet baderomsinnredning i 2023 og byttet armatur i 2021 av faglært.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbygging av skadene. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Basert på alder vurderes membran/tettsjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonsvekkelse er nå til stede, men merker at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Merknad: Litt uhåndterlig å få opp vannlås i sluk når den skal renses.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på sluk og membran er fra 2007.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidsdokumenter.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke opprettet undersøkelser fra innebygget uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drenspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Rommet mangler tilluftspalte under døren og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under døren for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

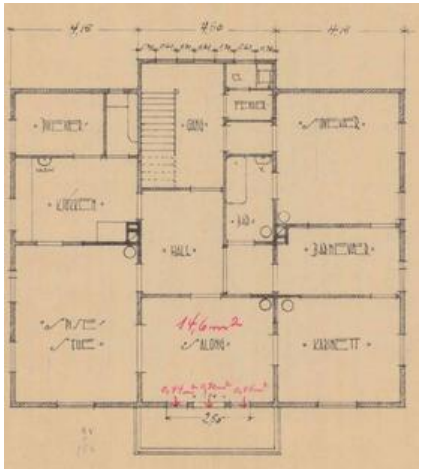
6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Flinder, Karoline Hasselø	9578-5999-4-2156765	2025-04-07 21:26:15
Flinder, Wilhelm Hasselø	9578-5999-4-1322453	2025-04-06 10:54:49

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
6. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0150/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bernt Knudsens vei 43A, 1152 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Karoline Hasselø Flinder, Wilhelm Kvalheim Flinder

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2018

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
Polisenummer: 7414564 / 147414564 / 14
Forsikret i: Fremtind / Econa

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppdatert innredning (baderomsskap, vask og benkeplate i vaskeromnisjen). Blandebatteri i vaskeromsnisje installert av faglært.

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

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

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: Flyttet peis fra kjøkken til stue i 2024. Pipeløp inspisert ifm dette. Kord Byggservice

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt om strøm da kjøkken og stue ble flyttet i 2019. Alna Elektro AS Installert elbillader med ny kurs i 2023. Viken Tekniske AS Ny stikkontakt montert ute (ifm robotgressklipper). Boligelektrikeren AS. Varmepumpe installert i 2019. Godkjent installatør Marcin Dymek, Certificate nr: 116280

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Viken Tenkiske, Mai 2023

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt om avløp ifm flytting av kjøkken. Rørlegger Teknikk AS Har byttet blandebatteri selv

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.?

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet har en pumpekum så vidt jeg vet

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår tid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Hengt opp noe lamper og byttet noen lysbrytere selv. Min bror, utdannet elektroingeniør, har trukket strøm til takles og stikkontakter på de to små soverommene.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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)

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Vi hadde tett kjøkkensluk. Dette ble spylt rent høsten 2024

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.
Ja

Beskriv: Vi har ikke hatt i vår enhet, men enheten under hadde sjeggkre. Dette ble utbedret i 2020, og de har ikke hatt noe siden.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 5-0150/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Flinder, Wilhelm Hasselø	**2025-04-06**	**Flinder, Karoline Hasselø**	**2025-04-07**

Identifikasjon

bankID Flinder, Wilhelm Hasselø

Identifikasjon

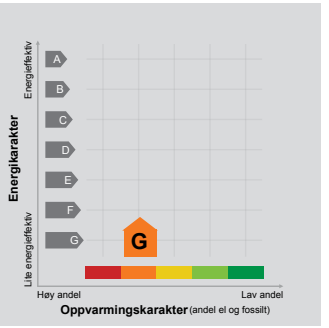
bankID Flinder, Karoline Hasselø

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bernt Knudsens vei 43A
Postnummer	1152
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	158
Bruksnummer	340
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80377851
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-101827
Dato	03.04.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 20 738 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

20 738 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	131
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERNT KNUDSENS VEI 43 A - D
Vedtatt i sameiemøte den 27. juni i 2007, i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997, nr. 31. Sist endret man 15. juni 2009 ihht vedtak på sameiemøte 27. mai 2008 (endringer i kursiv). Det er ikke laget vedlikeholdsplan eller husordensregler per dags dato.

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§1 Sameiets navn
Sameiets navn er Bernt Knudsens vei 43 A - D

§2 Sameiets seksjoner, brøk og fellesareal
Sameiet består av 5 seksjoner. Samtlige eiere av eierseksjoner utgått fra g. nr. 158, b. nr. 300 i Oslo har rett og plikt til medlemskap i Sameiet Bernt Knudsens vei 43 A - D.

Sameiebrøken er som følger: xxx/xxx osv, og sameiet har valgt å benytte en kostnadsfordelingsbrøk på 1/5 for hver seksjon, med mindre annet er særskilt angitt, eller at man i enkeltsaker velger en fordeling etter nytte, jf § 9.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av seksjoner eller tilleggsarealer (arealer med eksklusiv bruksrett) til spesifisert seksjon, er fellesarealer.

Det tilhører to parkeringsplasser til hver seksjon: Én i carport (når denne er oppført), samt én på parkeringsplassen. Disse plassene er faste plasser og skal ikke brukes av andre enn vedkommende seksjonseier, eller den seksjonseier låner den bort til.

Situasjonskartet vedlagt disse vedtekter viser hva som er fellesareal, samt hva som er eksklusivt bruksrettsareal og parkeringsplasser tilhørende den enkelte seksjon.

§3 Sameiets formål
Eierseksjoner som inngår i Sameiet Bernt Knudsens vei 43 A – D skal benyttes som bolig. Sameiets formål er å legge forholdene til rette for best mulig boforhold og bomiljø for seksjonseierne, administrere fellesareal og fellesanlegg, samt ivareta driften av eiendommen.

Kapittel 2. Forholdet mellom sameierene. Heftelsesform

§4 Rett til bruk
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, sitt eksklusive bruksrettsareal og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Snømåking av fellesareal skjer etter nærmere bestemmelse fra styret.

Har man husdyr, plikter eiere av disse å ta behørig hensyn til andre sameiere og beboere. Eier plikter å sørge for at husdyret ikke er til sjenanse eller ubehag ved å holde husdyret i bånd på fellesarealer, samt ta nødvendige forholdsregler slik at andre ikke blir plaget.

Sameierene plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at vesentlig brudd på disse regler anses som brudd på lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§5 Indre vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning mellom indre og ytre vedlikehold avgjøres med endelig virkning av styret.

Dersom en sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å forta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameiers regning.

§6 Installasjoner, skade m.m.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren.

(For skade oppstått i en eierseksjon, eller forårsaket av seksjonseier eller noen han svarer for, skal som hovedregel Sameiet Bernt Knudsens vei 43 A-Ds egenandel dekkes av seksjonseier. Det forutsettes at egenandelen ligger innenfor det normale for private boligforsikringer.)

§7 Rettslig rådighet
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttet rettigheter og plikter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet.

Sameierene har ingen innløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

§8 Opplysningsplikt
Av hensyn til registrering ol., skal sameiets styre til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold, og navn og telefonnummer på eventuelle leieboere skal oppgis.

§9 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter
Sameierenes løpende utgifter til Sameiet Bernt Knudsens vei 43 A - D skal fordeles på sameierene i forhold til en kostnadsbrøk på 1/5 per seksjon. Ved særskilte utgifter som kun kommer noen av sameierne til nytte, kan man fravike kostnadsbrøkenen etter bestemmelse i styret, jf. Lov om eierseksjoner § xx.

Sameiermøtet fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett et à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hvert kvartal av den enkelte sameier. Ved ansettelse av à kontobeløp kan det tas hensyn til om det her skal bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige påkostninger eller også eventuelle felles vedlikeholdsbehov.

§10 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin kostnadsbrøk.

§11 Panterett for sameierenes forpliktelser
De andre sameierene har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekning ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§12 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon, jf eierseksjonslovens bestemmelser.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller som det kan kreves fravikelse etter §13 i vedtektende.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke etterkommes innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§13 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonene etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter §12 om salg.

§14 Forslag til vedtektsendringer
Forslag til vedtektsendringer må være styret i hende innen 1. mars.

Kapittel 3. Beslutningsmyndighet

§15 Sameiermøtets myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle seksjonseierne sitter i styret, med én stemme per seksjon.

§16 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet
Alle beslutninger på sameiermøtene treffes med vanlig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtekter eller lov.

Sameiermøtet kan vedta endringer av sameievedtekter. For vedtektsendringer kreves at minst halvparten av sameierene er representert, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Ellers kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:
ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap,
andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 §12 annet ledd annet punktum,
tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§17 Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også vedtas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§18 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsl. §43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Kapittel 4. Sameiermøtet

§19 Sameiermøtet
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet får tillatelse med simpelt flertall.

§20 Innkalling til sameiermøte
Sameiermøtet avholdes en gang i året innen utgangen av april måned. Sameiermøtet innkalles av styret. Sammen med innkallelsen, som skal skje skriftlig med minst 14 dagers, høyst 21 dagers varsel, skal styrets årsberetning med økonomisk oversikt fra foregående år vedlegges, samt forslag til budsjett, og saksliste forøvrig. Oversikten revideres av en annen enn økonomiansvarlig og som styret utpeker.

Styret kan innkalle til ekstraordinært sameiermøte med samme varsel som nevnt i første ledd. Likeledes kan ekstraordinært sameiermøte avholdes når minst 2 – to – av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir de sakene som ønskes behandlet.

§21 Om hvilke saker som skal og kan behandles
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal behandle:
Styrets årsberetning med økonomisk oversikt.
Anvendelse av overskudd eller dekning av underskuddet.
Budsjett.
Valg av styrets leder.
Valg av person som skal revidere
Saker som for øvrig er nevnt i innkallingen.

§22 Møteledelse. Protokoll
Sameiermøtet ledes av styrets leder eller ved dennes forfall av et av styremedlemmene.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal distribueres til sameierene innen 14 dager etter sameiemøtet.

§23 Sameiermøtets vedtak
Hver seksjon har 1 – en – stemme. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt. Møteleder og et styremedlem i fellesskap avgjør om fullmakten er gyldig.

Ved opptelling av stemmene anses blanke som ikke avgitt. Står stemmene likt, utsettes saken.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsl. §§26 og 27.

Kapittel 5. Styret og dets oppgaver

§24 Styret
Styret består av en representant fra hver seksjon. Den på sameiermøtet valgte styreleder sitter for ett år av gangen.

§25 Styremøter
Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 styremedlemmer er til stede. Gyldig beslutning kan bare fattes når minst 3 styremedlemmer stemmer for beslutningen.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§26 Styrets oppgaver
Styret skal følge anvisningene gitt det av sameiemøtet. Styrets formål er å ivareta sameierenes felles interesser, for så vidt angår disponering, vedlikehold og drift av felles areal og tekniske innretninger, samt vedlikehold og drift av bebyggelsen og sameiets eiendom for øvrig.

Videre skal styret sørge for at bebyggelse så som felles garasjer ol. til enhver tid er fullverdiforsikret. Alle seksjonseierne forplikter å holde sin seksjon fullverdiforsikret. Styret kan også kreve å få seg forelagt de enkelte forsikringsbevis.

§27 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§28 Representasjon
Sameiet forpliktes av alle styremedlemmene i fellesskap for beløp over 10 000,- kroner per seksjon.

§29 Regnskapsførsel og økonomi
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig økonomistyring. Oversikt for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Økonomisk ansvarlig legger frem status kvartalsvis, eller oftere, gjerne på excelark el.

Kapittel 6. Litt om utvendig vedlikehold av fellesareal

§30 Generelt om ytre vedlikehold
Vedlikehold av eiendommens fellesareal, anlegg og utstyr er sameiets ansvar. For ytre vedlikehold av bygningsmassene skal det utarbeides og vedtas en plan som styret plikter å se til blir fulgt. Vedlikeholdsplanen skal inneholde bestemmelser om gjennomføring av vedlikehold som er nødvendig å samkjøre for å oppnå et helhetlig inntrykk; som maling, evt. bearbeiding av fasade, felles vindusutskiftning, taktekking, beplantning av fellesareal ol.

I det sameiet består av ett gammelt hovedhus og tre nye hus, vil vedlikeholdsansvaret være ulikt avhengig av hvilken seksjon man besitter. De to sameierne i hovedhuset vil selv være ansvarlig for felles vedlikehold av dette, og for de tre øvrige husene vil den respektive seksjonseier være vedlikeholdsansvarlig for sitt hus. I tillegg forplikter hver seksjonseier å følge den av styret til en hver tid gjeldende vedlikeholdsplan.

§ 31 Forhold som angår det utvendige, samt fellesareal
Fargen på husene bestemmes i fellesskap på sameiemøtet, og det er ikke anledning for den enkelte seksjonseier å male sitt hus i andre farger enn resten av bebyggelsen. Motsetter en sameier seg dette, vil det betraktes som en vesentlig forringelse av eiendommen, og medfører at styret bør kreve fravikelse ihht § 13.

Ønske om montering av parabolantenner og lignende installasjoner av enhver art, samt oppføring av f.eks. boder, levegger, carport, oa., både når det gjelder størrelse og plassering, skal og bør forhåndsgodkjennes av styret, som har adgang til å nekte i samsvar med flertallets beslutning på sameiemøtet. Sameiet må ha saklig grunn for å nekte.

Sameiets fellesareal er til bruk for alle sameierne i sameiet, og alle sameiere plikter å holde fellesareal fri for egne ting og rot, med mindre noe annet er spesifikt avtalt. Har man leietagere, er utleiende seksjonseier ansvarlig for disse, og vedkommende seksjonseier plikter å finne plass til leieboernes ting (som sykler, bil, ski, barnevogner ol.) på sitt eksklusive bruksrettsareal.

Styret kan for sameiers regning få ryddet bort en sameiers - eller hans leieboers – rot og gjenstander etter 2. gangs (skriftlig varsel).

§32 Dugnad og andre oppgaver
Det avholdes minst 2 dugnader i året, som regel ved vår og høst, og det kan kreves inn et gebyr ved unnlatt oppmøte. Hvis styret i samsvar med sameiemøtets vedtak har pålagt plikter som snømåking, klipping ol. på den enkelte sameier, kan også styret her ilegge et gebyr ved unnlatelse. Sameiemøtet bestemmer størrelsen på gebyrene.

Kapittel 7. Andre regler

§33 Forholdet til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder regle

Oslo

Utskriftsdato: 11.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 11.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/340 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 43A 1152 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 121 627,89
Fakturamottaker:	Lindahl Even Bernt Knudsens Vei 43 D 1152 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Lindahl Even	Totalt	NOK 121 627,89

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	729,00
Renovasjonsgebyr	23 278,29
Vann- og avløpsgebyr	97 620,60
Totale avgifter	**121 627,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 11.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/340/0/2	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 43A 1152 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 828,00
Fakturamottaker:	Flinder Wilhelm Hasselø Bernt Knudsens Vei 43 A 1152 OSLO		
Eiernavn:	Flinder Wilhelm Hasselø	Totalt	NOK 4 828,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 828,00
Totale avgifter	**4 828,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Real Estate AS
v/Kim Falster
Njålveien 13B
1368 STABEKK

Dato: 12.03.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602894-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Magnus Boysen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERNT KNUDSENS VEI 43	Eiendom:	158/340/0/0
Tiltakshaver:	Real Estate AS	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Søker:	Real Estate AS	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BERNT KNUDSENS VEI 43

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.03.2013 av:

Magnus Boysen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ODIN PROSJEKTERING AS
Munkerudtunet 10
1164 OSLO

Dato: 18.09.2019

Deres ref.: Svein Erik Amundsen | Vår ref.: 201814493-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERNT KNUDSENS VEI 43A	Eiendom:	158/340/0/0
Tiltakshaver:	JOSTEIN KUSSLID	Adresse:	BERNT KNUDSENS VEI 43 A, 1152 OSLO
Søker:	ODIN PROSJEKTERING AS	Adresse:	Munkerudtunet 10, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Bernt Knudsens vei 43 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og innsetting av vinduer, mottatt 12.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201814493			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.09.2018	4/3
Plantegning 1.etasje	A20-1		4/6
Fasade Sør	A40-2		4/7
Fasade Øst	A40-3		4/8
Plantegning kjeller etasje	A 20-3		5/2
Snitt B	A 30-1		5/3

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/

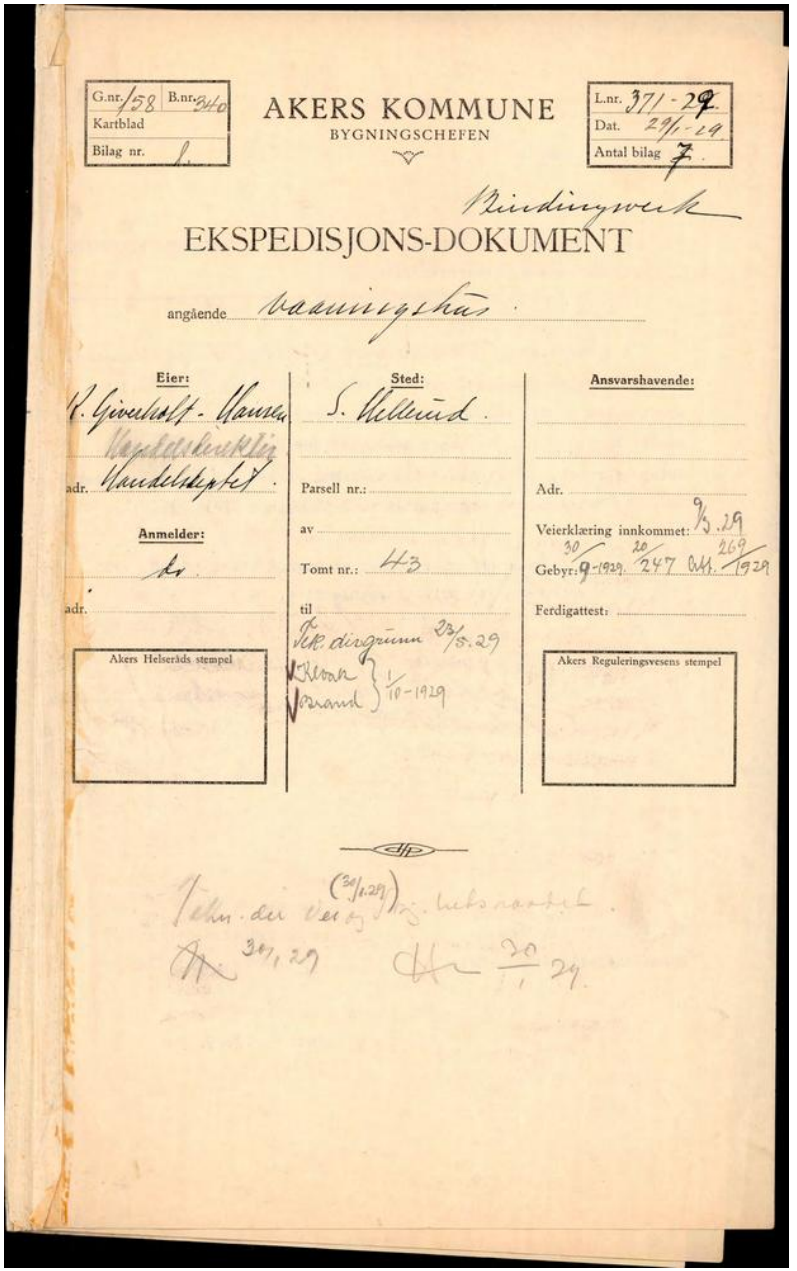
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.09.2019 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Caroline Wille - fungerende enhetsleder

Kopi til:
JOSTEIN KUSSLID, BERNT KNUDSENS VEI 43 A, 1152 OSLO

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



G.nr. 158 B.nr. 340
Kartblad
Bilag nr. 1.

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 371-29.
Dat. 29/1-29
Antal bilag 7.

Rindingsvei

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Vaaningshus.

Eier:
K. Gjøvikstf. Hansen
Vognfabrikkeier
adr. Handelsstedet.

Anmelder:
Kr.
adr.

Akers Helseråds stempel

Sted:
S. Hellerud.

Parsell nr.:
av
Tomt nr.: 43
til

Ikke dirigert 23/5.29
Klosk
Forrand } 1/10-1929

Ansvarshavende:

Adr.
Veierklæring innkommet: 9/3.29
Gebyr: 30/9-1929. 20/247 Okt. 269/1929
Ferdigattest:

Akers Reguleringsvesens stempel

Tekn. dir. vedtok (30/1.29) nabovarsel.
Kr 30/1.29 Hr 20/1 29.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Real Estate AS
v/Kim Falster
Njålveien 13B
1368 STABEKK

Dato: 07 SEPT. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200602893-11 Saksbeh: Magnus Boysen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BERNT KNUDSENS VEI 43	Eiendom:	158/340/0/0
Tiltakshaver:	Real Estate AS	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Søker:	Real Estate AS	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BERNT KNUDSENS VEI 43

. Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigurd Knudsen
enhetsleder

Magnus Boysen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Bruksendring del av leilighet til frisørsalong.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bernt Knudsens vei 43.	Gnr 158 bnr 340.	70/3576

Byggherre	Ansvarshavende
O.Giverholt-Hanssen, Huitfeldtsgt. 36, Oslo 2.	Snekker Magnus Haaland, Oberst Rodes vei 49, Oslo 11.

OV/AKJ

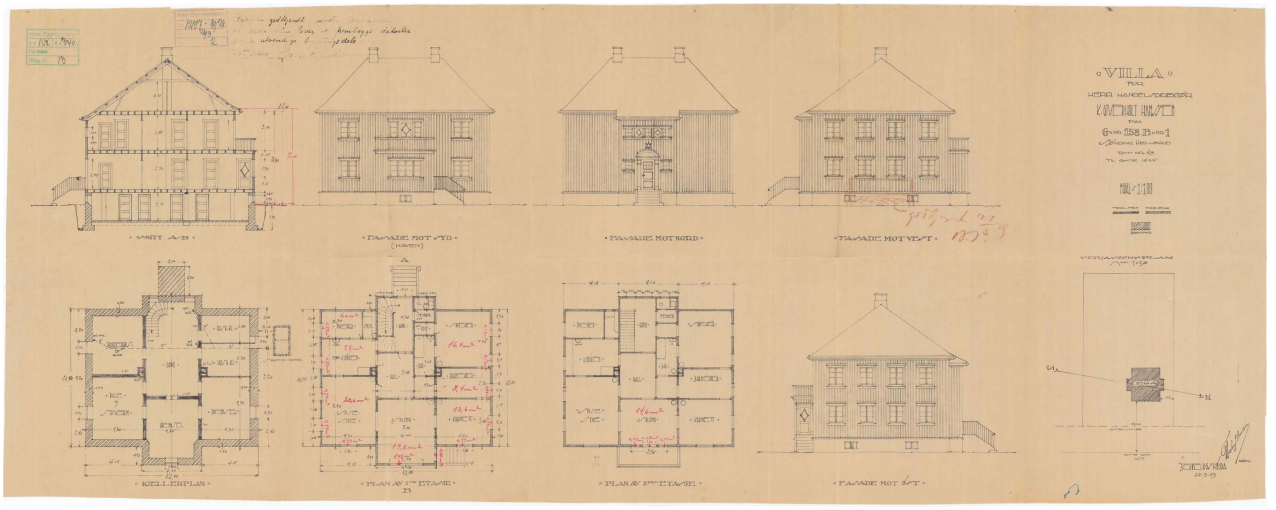
Dato
31. mai 1972.

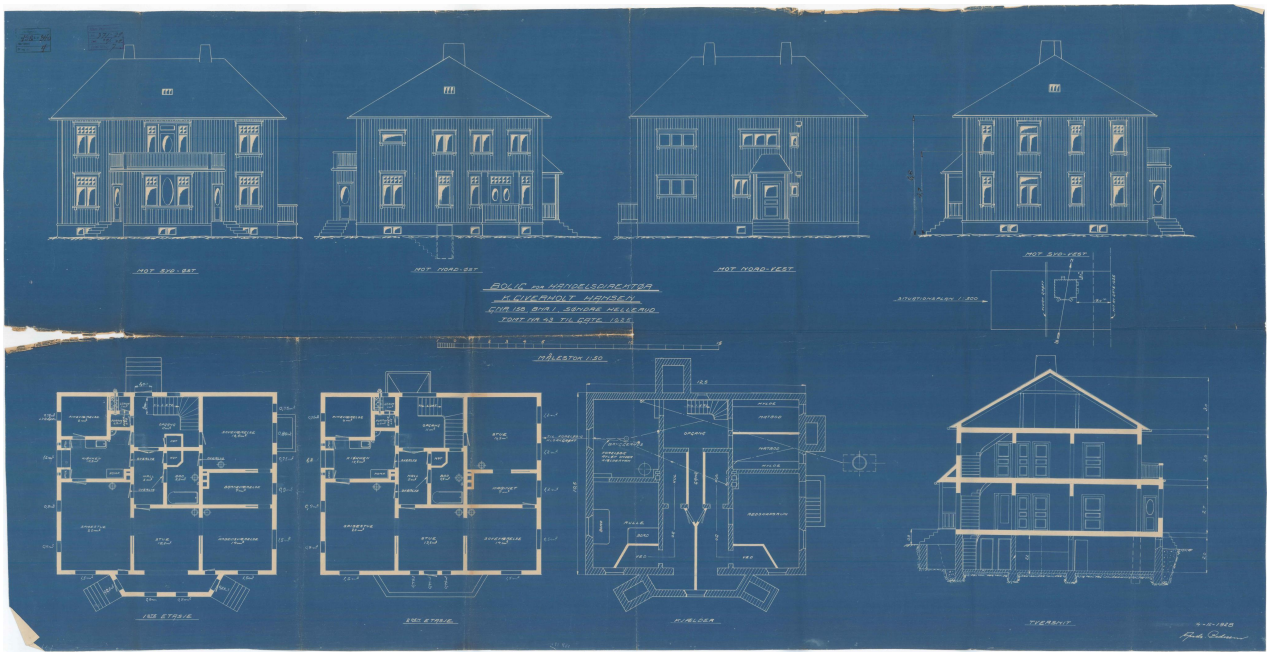
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

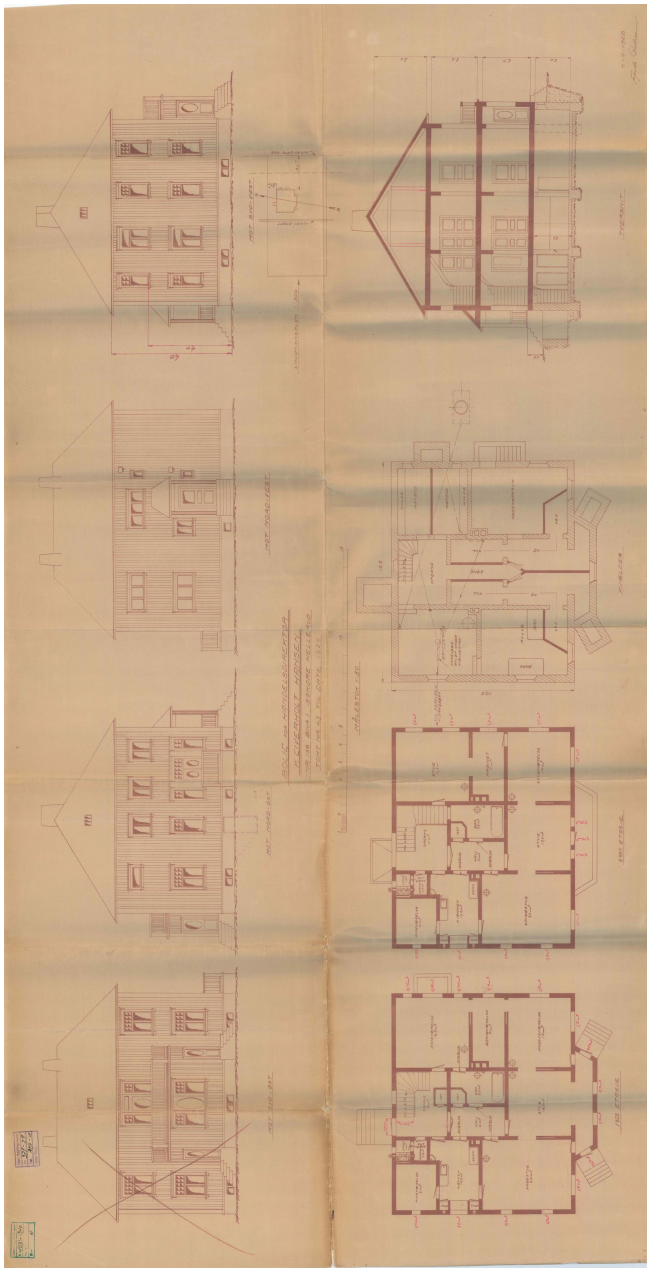
O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

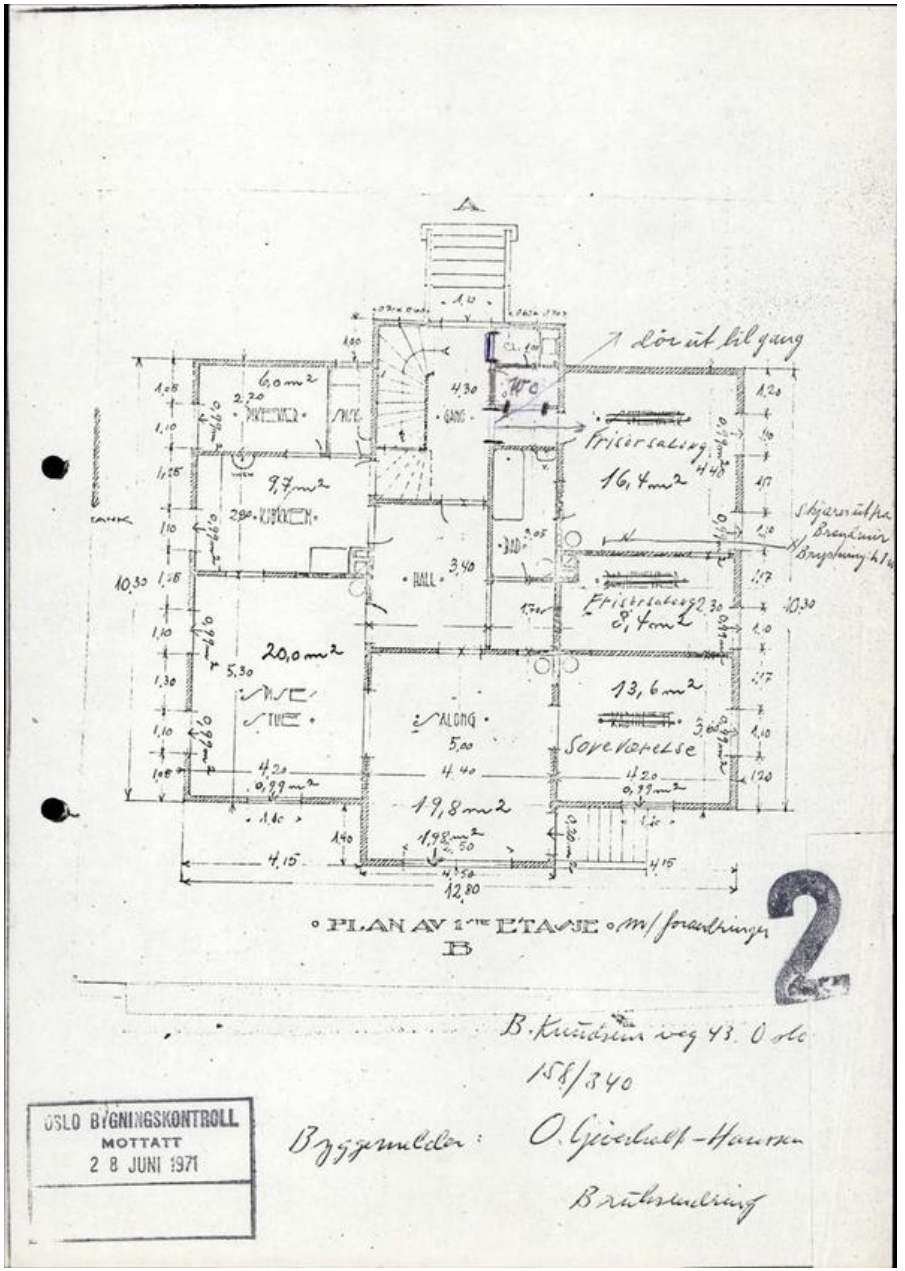
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

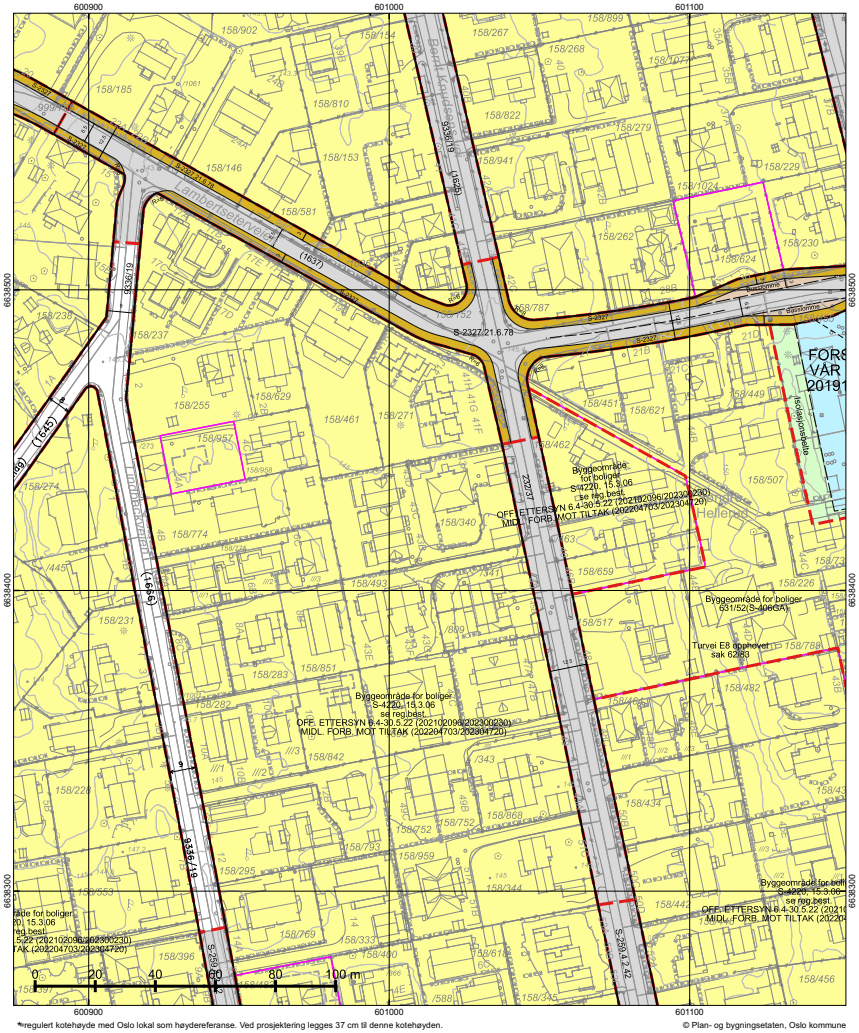
Skl. C-16. 10 000. ANDVORD. 2384/071. —


VILLA
SNITT A-B
FASADE MOT VEST
FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
KJELLERPLAN
PLAN AV 1STE ETASJE
PLAN AV 2DRE ETASJE
FASADE MOT SØT


MOT SØD-ØST
MOT NORD-ØST
MOT NORD-VEST
MOT SØD-VEST
1STE ETASJE
2DRE ETASJE
KJELLER
SNITT




A
1 løpet bilgang
6,0 m²
9,7 m²
16,4 m²
8,4 m²
20,0 m²
13,6 m²
19,8 m²
Soveværelse
HALL
GANG
KJØKKEN
PLAN AV 1TE ETASJE m/ forandringer
B
B. Kristiansen veg 43. Oslo
158/840
Byggemelder: O. Gjerdalf-Hansen
Bruksendring
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
2 8 JUNI 1971



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
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). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140711/ 86509131
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BERNT KNUDSENS VEI 43A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/340

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

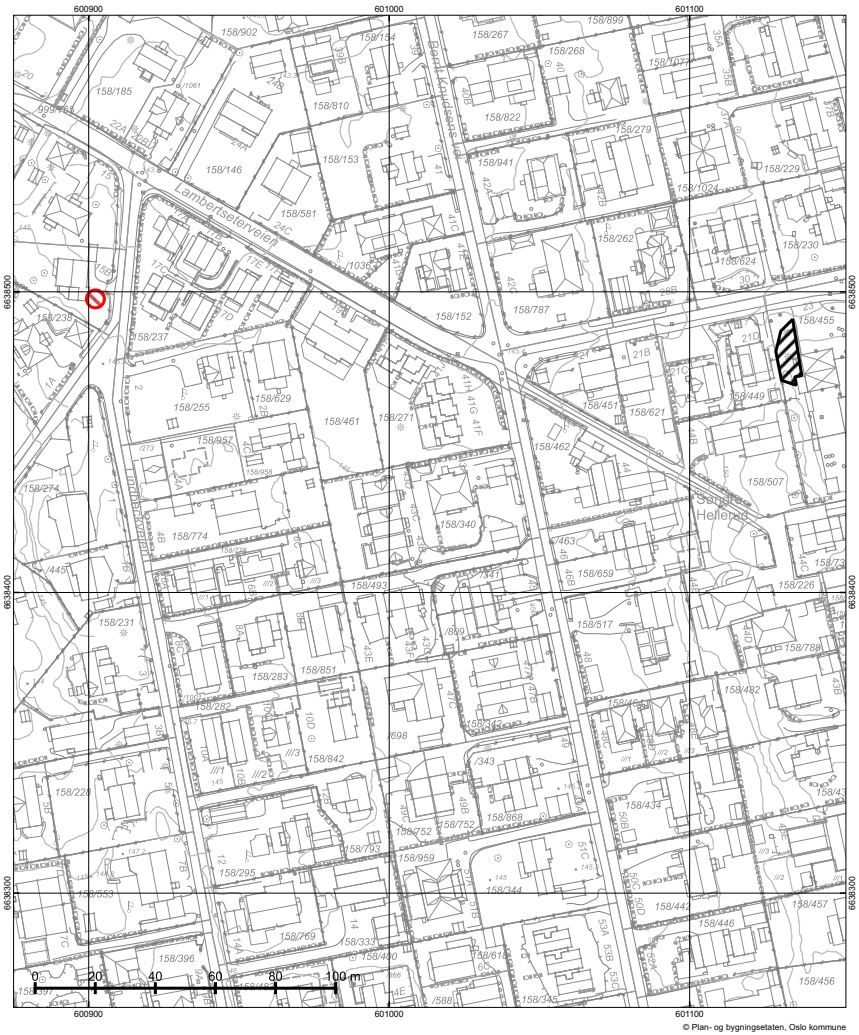
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Beregnet senterlinje veg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

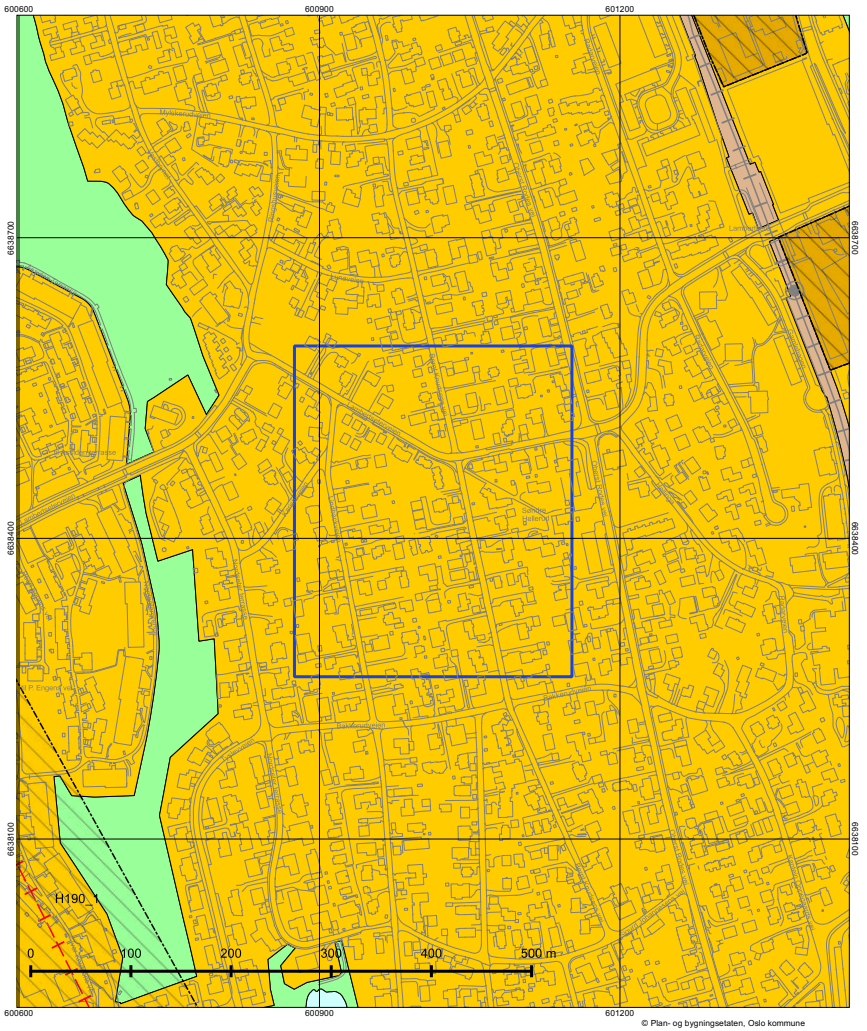
Dato: 03.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140711/ 86509131
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: BERNT KNUDSENS VEI 43A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/340

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140711/86509131
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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.

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR 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 utearealene.

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

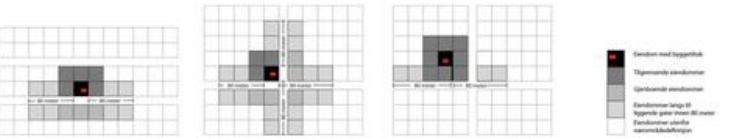
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

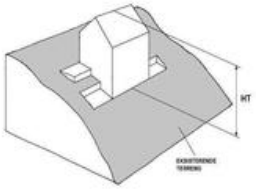
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

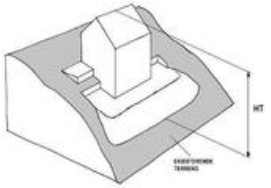
Følgende høyder tillates:

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 % vannggjennomtrengelige 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Tostrup
BERNT KNUDSENS VEI 43A

Dato: 03.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509130
8424247

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.158 BNR. 340

Vi viser til bestilling av 20250403 for BERNT KNUDSENS VEI 43A.

GNR. 158 BNR. 340

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.08.1924.

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

2325 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

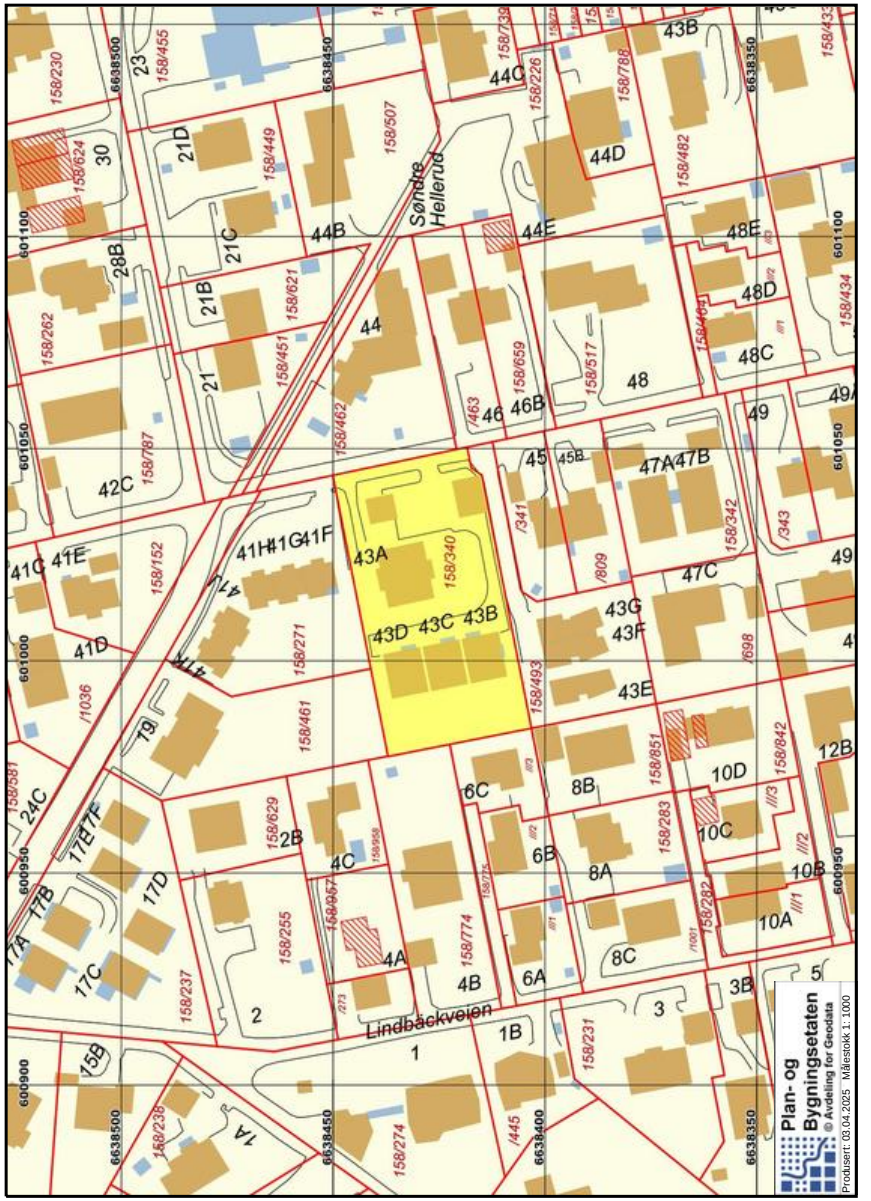
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

23237

Forslag til utparsellerings- og bebyggelsesplan for gnr. 158 bnr. 226,S.Hellerud,Nordstrand.

23237 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.05.1937
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193702220
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0150/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bernt Knudsens vei 43A 1152 OSLO

Betegnelse: Gnr 158, bnr 340, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no