PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

VEDLEGG TIL PROSPEKT

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bernt Knudsens vei 44 D, 1152 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 788, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 25.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21155-1649 **Referansenummer:** BU2650

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Horisontalt delt tomannsbolig med lettklinkerdekke mellom etasjene. Jevnlig oppgraderte overflater, ny taktekking og beslag fra 2024 og nytt bad fra 2022. Eldre vinduer og dører, fasader er nylig malt. Rør i rør vannledninger fra 2022. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Betongtakstein med nytt undertak og sløyfer/lekter. Taket er lagt om fra topp av takstoler og opp. Arbeidene er utført av Nortekk AS i 2024.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Renner, nedløp og beslag på taket byttet under takrenoveringen. Eldre hvite beslag over og under vinduer.

Stående tømmermannspanel, gesimskasse av bord i splitthimling. Tre-omramminger rundt vinduer. Hvite sålebenker under vinduer. Utvendig malingsbehandling utført i 2024.

Veggkonstruksjonen er en lukket/skjult konstruksjon som ikke er åpen for inspeksjon. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik, det gjøres oppmerksom på at dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn kravene i dagens tekniske forskrift.

Valmet tak, uisolert loft, synlige sperrer/takstoler med undertak av folie, isolert mellom undergurter ned mot etasjen under. Det er rutinemessig sjekket for fukt i trekonstruksjoner uten utslag for fukt i prøvestedet. Ikke målbart areal, gulv med lav takhøyde på ca 22 m2.

Trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Glassruter ble skiftet i alle unntatt på kjøkkenet i 2022 ifølge eier. Kjøkken vinduer har isolerglass fra 1997.

Ytterdør i sortmalt treverk med stående bord, sidefelt med ruglete glass på ene siden.

Balkongdør i tre med lav brystning, tolags kobla glass og heve/senke håndtak. Utadslående ut til innglasset balkong.

Luftebalkong på utsiden av innglasset balkong, bygget i trematerialer. Rekkverk med liggende bord med avtsnd 200 mm, høyde rekkverk er 0,95 m. Areal 3 m2 og vender mot sørøst.

Balkong i fra byggeåret med gulv av betong som er flislagt med 25x25 terracotafliser. Rekkverk i mur med skiferstein oppå, glassfelter med skyvevinduer oppå denne. Høyde rekkverk er 84 cm. Glasstak med innvendige gardiner. Innglassing montert av av Høidahls Byggprodukter AS.
Areal 10 m2 og vender mot sør. Innglassing ble utført i 2016. Lys og stikkontakt på trevegg mot stua.

Tretrapp med 7 trinn opp fra hagen til innglasset balkong. Rekkverk på kun på den ene siden og returgelender med liggende bord, avstand mellom bord er 200 mm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i alle rom untatt entrè som har fliser.
Vegger av malte plater og malte trepaneler, pussede malte murvegger i entrè.
Himlinger med malt trepanel og for det meste malte plater, downlights i kjøkkenet og gangen. Høyde i stue er 2,50 m.
Eldre jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Parkett på lecadekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 8 mm i kjøkkenet og 7 mm i stua.

Teglsteinspipe fra byggeåret med feieluke til høyre for pipa. Det er åpen peis med spjell og jernplater innvendig.
Parafin/oljebrenner under, denne er kuttet ut i bruk fra forbudet med oljefyring trådte inn. Dagtank på vegg i bod og under gulvet er det en oljetank innvendig på ca 500 liter (må verifiseres). Anlegget kan benyttes hvis det bygges om til bioolje om dette er mulig, eier har tankene blitt liggende, de er tomme.

Støpt trapp med terracotafliser med trappenese. Ingen håndløpere på sidevegger.

Malte glatte dører fra byggeåret, nyere dør til badet. Det er skyvedør mellom stue og kjøkkenet med glass og hvite sprosser. Dør mellom gang og stue med sidefelt på hver side, blyglass i feltene.

VÅTROM Gå til side

Badet er oppusset av firmaet DeLilla AS i 2022, eier har dokumantasjon.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser med våtromsplater bak. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen.
Rennesluk i nedsenk i dusjområdet, det er FDV dokumentasjon fra DeLilla AS som viser at det er benyttet påsmøringsmembran med slukmansjett.
Badet har kunstfiber - servant med steinplate og ettgreps kran, skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbar dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte på vegg.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Stikkontakt på

Beskrivelse av eiendommen

vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av parkett, malte vegger med plate og brystningspanel av tre og malt platehimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt, noe som ikke var påbudt ved monteringstidspunktet.

Ventilatorhette med rør ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør vannledninger med fordelerskap i himling på badet.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Ukjent type avløpsrør. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning. Det er elektrisk vifte fra badet.

Ca 200 liters varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i boden. Ble skiftet med renovering av badet.

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på murvegg nedenfor innglasset balkong. Montert av AC senteret Butikker AS.

Sikringsskapet ber plassert på vegg i entrè. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Downlights i gang og på kjøkkenet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.
Ukjent sålefundament under lettklinkervegger/betongvegger.

Grunnmurer tilhører seksjonen under og er ikke undersøkt på befaringen.

Utenfor den innglassete balkongen er det støttemur ned til nabo, enten i betong eller pusset mur med smijernsrekkverk oppå. Mur er ikke undersøkt på befaring.

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng med mur ned til naboens tomt i underetasjen.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget.

Det står en liten tank for fyringsolje i rom under boden.

Tomten rundt leiligheten er opparbeidet med plen, planter og busker, hellelagt sti med skifer, belegningsstein på gårdsplassen. Delvis inngjerdet mot vei og naboer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Plantegning stemplet 1980 stemmer med dagens bruk, det er glasset inn balkong.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

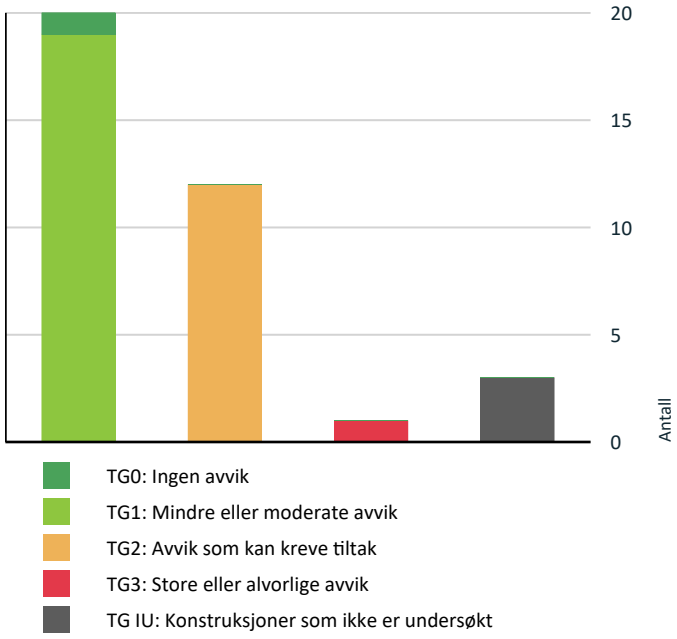
Bod

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

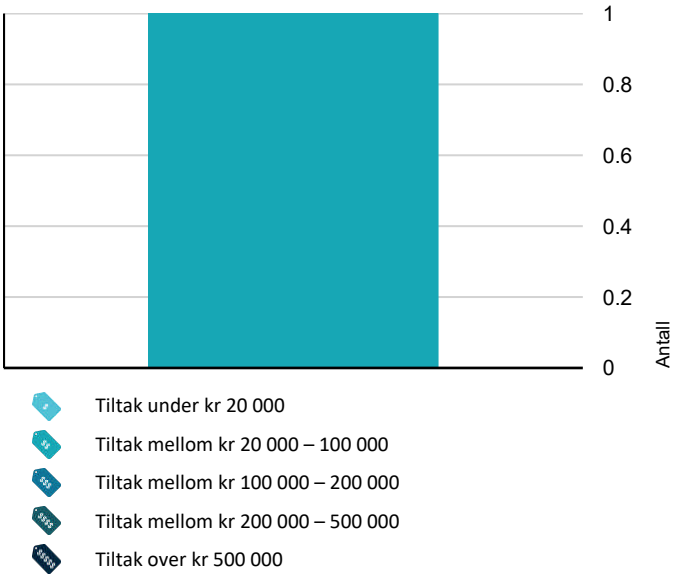
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Pipevanger er ikke synlige.

Pipevange er ikke synlig på baksiden mot badet. Det er en luke inn mot pipa, men hele pipestokken er ikke åpen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist andre avvik:

Nedløp er ført ned i grunnen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Ingen tegn til råte eller skader i kledningen.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvene har en del striper og bruksslitasje, enkelte sprekker mellom plater i himlinger i stua og entrè.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe bruksslitasje i overflater.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For bereder som er så ny er det krav til fast tilkobling av elektrisk ledning.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen i innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Store deler av grunnen i dette distriktet ligger i aktsomhetssonen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Plast-ledninger som er mer enn 25 år har oppbrukt halvparten av sin levetid.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1973

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nytt flislagt bad med innredninger utført av DeLilla AS
2022	Modernisering	Installert elbillader ute på husvegg, eiers firma som ordnet montering.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein med nytt undertak og sløyfer/lekter. Taket er lagt om fra topp av takstoler og opp. Arbeidene er utført av Nortekk AS i 2024.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Tak



Tak

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Renner, nedløp og beslag på taket byttet under takrenoveringen. Eldre hvite beslag over og under vinduer.

Tilstandsrapport

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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

Nedløp er ført ned i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Nedløpsvann fra tak bør føres til og ledes vekk oppå terreng for ikke å ødelegge drensledninger.


Renner, nedløp og beslag


Renner, nedløp og beslag


Renner, nedløp og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Stående tømmermannspanel, gesimskasse av bord i splitthimling. Tre-omramminger rundt vinduer. Hvite sålebenker under vinduer. Utvendig malingsbehandling utført i 2024.

Veggkonstruksjonen er en lukket/skjult konstruksjon som ikke er åpen for inspeksjon. Ingen synlige tegn til konstruksjonsmessige avvik, det gjøres oppmerksom på at dagens krav til isolasjon og tetthet er strengere enn kravene i dagens tekniske forskrift.

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

Ingen tegn til råte eller skader i kledningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på kledningen. Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting og råteskader, selv om det per i dag ikke er synlige tegn til skade.

Tilstandsrapport



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak, uisolert loft, synlige sperrer/takstoler med undertak av folie, isolert mellom undergurter ned mot etasjen under. Det er rutinemessig sjekket for fukt i trekonstruksjoner uten utslag for fukt i prøvestedet. Ikke målbart areal, gulv med lav takhøyde på ca 22 m2.



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

TG 2 Vinduer

Trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Glassruter ble skiftet i alle unntatt på kjøkkenet i 2022 ifølge eier. Kjøkken vinduer har isolerglass fra 1997.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid, og det må påregnes at isolasjonsegenskapene er dårligere enn nye vinduer.
Det bør vurderes jevnlig kontroll og eventuelt utskifting for å unngå økt varmetap og risiko for kondens- og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Vinduer

TG 2 Dører

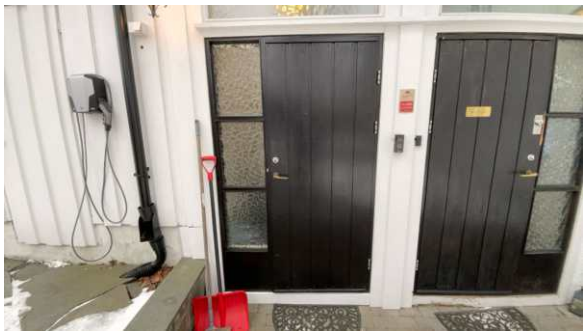
Ytterdør i sortmalt treverk med stående bord, sidefelt med ruglete glass på ene siden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å sikre tilstrekkelig tetthet og isolasjon, da eldre dører ofte har redusert energieffektivitet og kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader.



Inngangsdør

TG 2 Balkongdør

Balkongdør i tre med lav brystning, tolags kobla glass og heve/senke håndtak. Utadslående ut til innglasset balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer, men har redusert tetthets- og isolasjonsegenskaper sammenlignet med dagens standard.
Det bør påregnes økt behov for vedlikehold eller utskiftning for å unngå varmetap og redusert komfort.

Tilstandsrapport



balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Luftebalkong på utsiden av innglasset balkong, bygget i trematerialer. Rekkverk med liggende bord med avtsnd 200 mm, høyde rekkverk er 0,95 m. Areal 3 m2 og vender mot sørøst.



balkong

TG 1 Innglasset balkong

Balkong i fra byggeåret med gulv av betong som er flislagt med 25x25 terracotafliser. Rekkverk i mur med skiferstein oppå, glassfelter med skyvevinduer oppå denne. Høyde rekkverk er 84 cm. Glasstak med innvendige gardiner. Innglassing montert av av Høidahls Byggprodukter AS.
Areal 10 m2 og vender mot sør. Innglassing ble utført i 2016. Lys og stikkontakt på trevegg mot stua.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp med 7 trinn opp fra hagen til innglasset balkong. Rekkverk på kun på den ene siden og returgelender med liggende bord, avstand mellom bord er 200 mm.



utvendig trapp

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med parkett i alle rom untatt entrè som har fliser.
Vegger av malte plater og malte trepaneler, pussede malte murvegger i entrè.
Himlinger med malt trepanel og for det meste malte plater, downlights i kjøkkenet og gangen. Høyde i stue er 2,50 m.

Eldre jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulvene har en del striper og bruksslitasje, enkelte sprekker mellom plater i himlinger i stua og entrè.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater bør vedlikeholdes eller utbedres ved behov, for å forhindre ytterligere slitasje og opprettholde et godt innemiljø.
Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier, da skadene har lav konsekvensgrad.


overflater


overflater


overflater


overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på lecadekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 8 mm i kjøkkenet og 7 mm i stua.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe fra byggeåret med feieluke til høyre for pipa. Det er åpen peis med spjell og jernplater innvendig.
Parafin/oljebrenner under, denne er kuttet ut i bruk fra forbudet med oljefyring trådte inn.

Dagtank på vegg i bod og under gulvet er det en oljetank innvendig på ca 500 liter (må verifiseres). Anlegget kan benyttes hvis det bygges om til bioolje om dette er mulig, eier har tankene blitt liggende, de er tomme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Pipevanger er ikke synlige.

Pipevange er ikke synlig på baksiden mot badet. Det er en luke inn mot pipa, men hele pipestokken er ikke åpen.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevangen bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes og eventuelle skader eller brannfarlige forhold kan avdekkes.

Konsekvensen av utilgjengelig pipevange er at skjulte skader eller svakheter ikke oppdages, noe som kan medføre økt risiko for brann eller lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

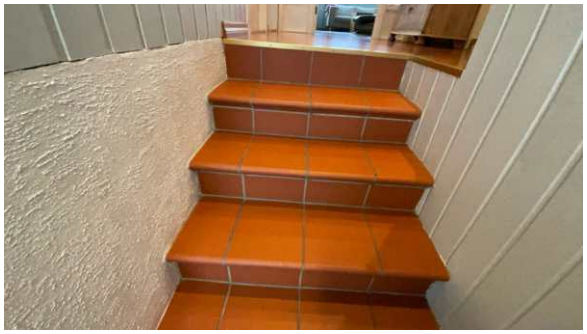

pipe og ildsteder


pipe og ildsteder


pipe og ildsteder

TG 1 Innvendige trapper

Støpt trapp med terracotafliser med trappenese. Ingen håndløpere på sidevegger.


Trapper

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører fra byggeåret, nyere dør til badet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe bruksslitasje i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

Det anbefales å vurdere overflatebehandling av dører med slitasje for å forlenge levetiden og sikre funksjonalitet.
Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og behov for utskifting på sikt.



innerdør



innerdør

TG 1 Innvendige dører - stue

Det er skyvedør mellom stue og kjøkkenet med glass og hvite sprosser.
Dør mellom gang og stue med sidefelt på hver side, blyglass i feltene.



innerdør

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er oppusset av firmaet DeLilla AS i 2022, eier har dokumantasjon.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med 60x60 fliser med våtromsplater bak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 24 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Bad gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i nedsenk i dusjområdet, det er FDV dokumentasjon fra DeLilla AS som viser at det er benyttet påsmøringsmembran med slukmansjett.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har kunstfiber - servant med steinplate og ettgreps kran, skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbar dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte på vegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Elektrisk vifte vegg

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Tilstandsrapport



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av parkett, malte vegger med plate og brystningspanel av tre og malt platehimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt, noe som ikke var påbudt ved monteringstidspunktet.



Kjøkken



Kjøkken

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette med rør ut over tak.



Kjøkkenvifte

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast rør i rør vannledninger med fordelerskap i himling på badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Ukjent type avløpsrør. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning. Det er elektrisk vifte fra badet.



Ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereder fra Høiax, plassert i boden. Ble skiftet med renovering av badet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

For bereder som er så ny er det krav til fast tilkobling av elektrisk ledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av elektrisk ledning til varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrift.

Konsekvensen av manglende fast tilkobling er økt risiko for varmgang og brannfare.



Varmtvannsbereder

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og utedel på murvegg nedenfor innglasset balkong. Montert av AC senteret Butikker AS.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Varmepumpe luft til luft

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet ber plassert på vegg i entrè. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Downlights i gang og på kjøkkenet.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1973 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Eier har samsvarserklæring fra Vestre Aker Elektro AS for elektriske arbeider med nytt bad.
Elbillader montert av Laddel AS, samsvarserklæring foreligger ikke.

For eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anlegget behøver en gjennomgang grunnet alder på kabler, brytere og andre komponenter. Ved kjøp av nytt hus/ leilighet bør det gjennomføres en elektrisk tilstandskontroll.
Det er ujorda stikkontakter i oppholdsrom.

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder.
Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under lettklinkervegger/betongvegger.
Grunnmurer tilhører seksjonen under og er ikke undersøkt på befaringen.

TG IU Forstøtningsmurer

Utenfor den innglassete balkongen er det støttemur ned til nabo, enten i betong eller pusset mur med smijernsrekkverk oppå. Mur er ikke undersøkt på

befaring.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng med mur ned til naboens tomt i underetasjen.

Vurdering av avvik:
• Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge NVE sitt grunnkart ligger boligen i innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Store deler av grunnen i dette distriktet ligger i aktsomhetssonen.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kontakt Oslo kommune for nærmere redegjørelse.
Det bør gjennomføres en nærmere vurdering av grunnforholdene og eventuelt innhentes geoteknisk rapport for å avklare risikoen for kvikkleireskred.
Konsekvensen av å ikke undersøke dette nærmere er økt risiko for setningsskader eller skred, noe som kan medføre fare for bygningens stabilitet og personsikkerhet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Plast-ledninger som er mer enn 25 år har oppbrukt halvparten av sin levetid.

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstanden på de utvendige plastledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer eller brudd, noe som kan medføre vannskader og kostbare reparasjoner.

TG IU Oljetank

Det står en liten tank for fyringsolje i rom under boden.

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten rundt leiligheten er opparbeidet med plen, planter og busker, hellelagt sti med skifer, belegningsstein på gårdsplassen. Delvis inngjerdet mot vei og naboer.



Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2001

Kommentar
Fra saksinnsyn i Oslo Kommune

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod i hagen som tilhører denne seksjonen.
Bygget med trebjelkelag på betong ringmur og innvendig tregulv, yttervegger med stående kledning, enkle dører og vinduer med sprosser. Tak av taksperrer i tre, ukjent undertak og utvendig tekket med takstein.
I den nordre delen er det innvendig himling og vegger av trepanel.
Det er innlagt strøm og belysning.
Renner og nedløp i hvitt stål.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

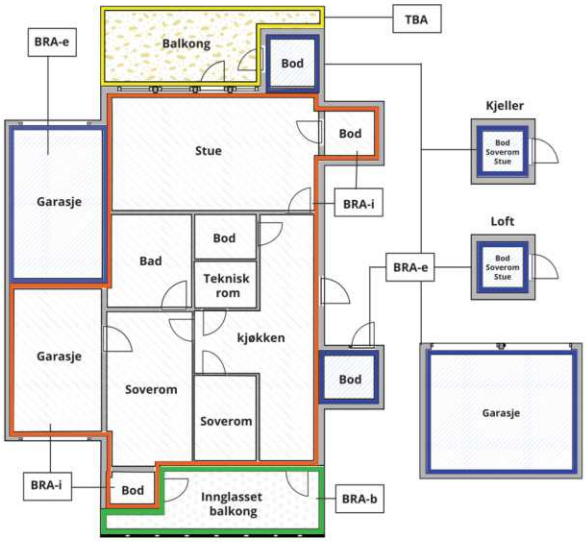
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	115		10	125	3
SUM	**115**		**10**		**3**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod 1, kjøkken, bad, bod 2, gang		Innglasset balkong

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Boligen er øverste etasje (2.etg) av horisontaldelt bolig.

Innglasset balkong er målt til 9,7 m2
Balkong i tre utenfor innglassing er 3 m2

Loftsareal (stableloft) med lav takhøyde på ca 22 m2 (ikke målbart areal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Plantegning stemplet 1980 stemmer med dagens bruk, det er glasset inn balkong.
Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		12		12	
SUM		**12**			
SUM BRA	**12**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Thor Tveter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	788		2	574 m²	Fra Seeiendom.no	Eiet

Adresse
Bernt Knudsens vei 44 D

Hjemmelshaver
Tveter Thor

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart av tomannsbolig beliggende i rolig boligområde med småhusbebyggelse i blindvei på Nordseter/Lambertseter. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

63152 Vedtatt: 16.12.1952, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
S-4220 Vedtatt: 15.03.2006, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Felles eiet tomt til tomannsboligen på 573,7 m2. Pent opparbeidet med plener, busker, beplantning med hellelagte uteområde/gangsti. Belegningsstein foran felles inngangsparti.

Tinglyste/andre forhold

I følge eier er det tinglyst rett til å kjøre på vei opp fra Bernt Knudsens vei med vedlikeholdsplikt.
Det er tinglyst rett til parkeringsplasser utenfor huset i 44D.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	12.02.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	25.02.2026	Lagt til egenerklæringen

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BU2650

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251336

Selger 1 navn
Thor Tveter

Gateadresse
Bernt Knudsens vei 44D

Poststed	Postnr
OSLO	1152

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4795838

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251336

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2022

Arbeid utført av: deLilla

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet er totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært noe fuktighet i underetasjen som kan ha kommet fra vår terrasse. Dette ble borte da terrassen ble innglasset i 2016. Det har tidligere vært noe fuktighet i bod. Dette ble borte da taket ble fornyet i 2024.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har forekommet enkelte små maur på terrassen. Disse blir raskt borte når man setter ut en maurlokkeboks.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ved renovasjon av bad ble alt elektrisk fornyet.

Arbeid utført av: VESTRE AKER ELEKTRO AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Billader via selskapet Laddel AS

Document reference: 38251336

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglassing av terrasse i 2016. Nytt tak i 2024.
Arbeid utført av	Høidahls Byggprodukter AS (terrasse) og Nortekk AS (tak).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251336

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251336

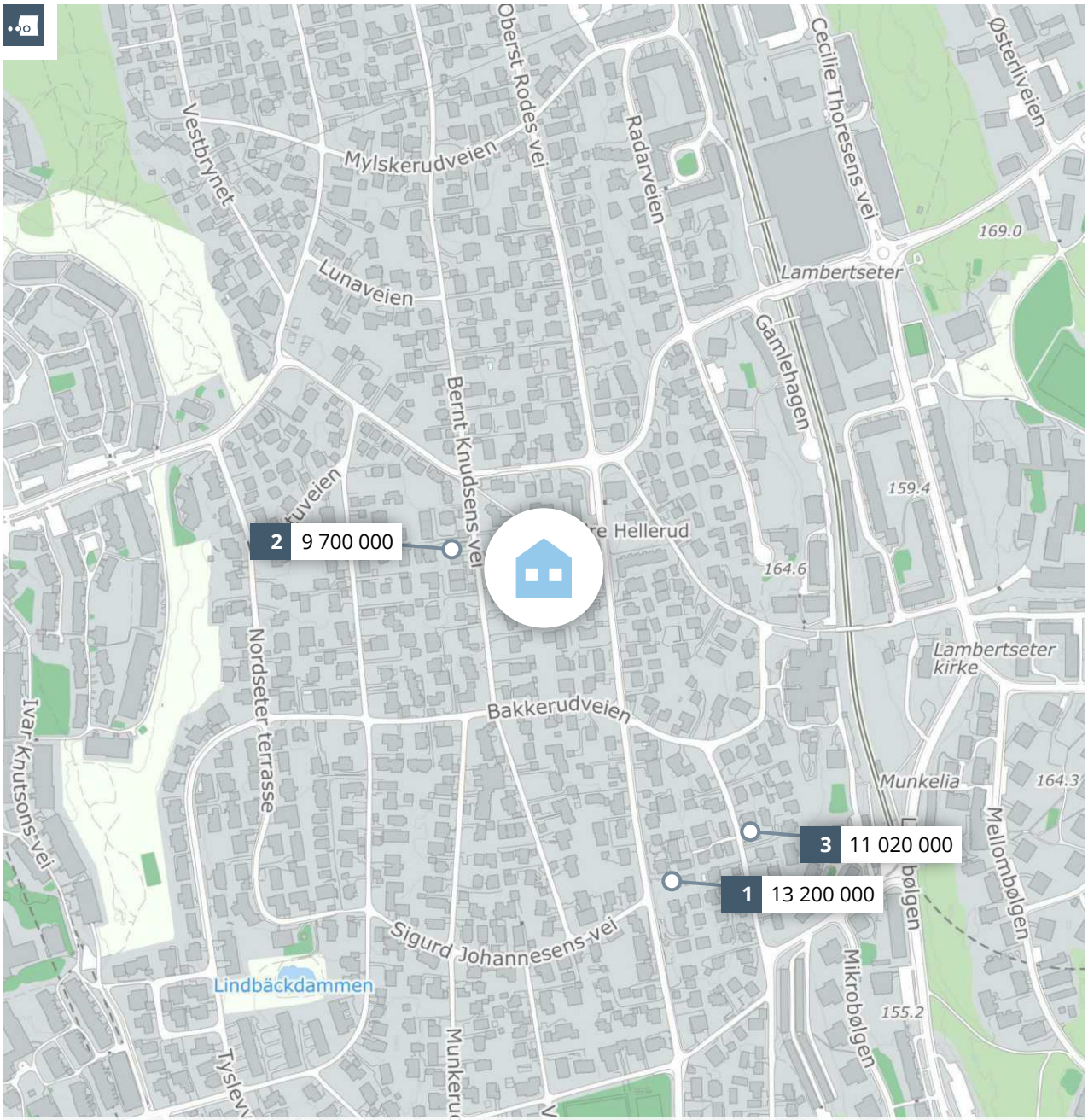
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thor Tveter	26c9b0f943ebca945554d33e691d2bc4bf862691	19.02.2026 19:29:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251336

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



Meglers verdivurdering

BERNT KNUDSENS VEI 44 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 25.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bernt Knudsens vei 44 D, 1152 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 158 BNR 788 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE HELLERUD

Verdivurdert til

9 500 000

-	9 500 000	82 609
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	115 m²	- m²	10 m²	3 m²	- m²	- m²
Tomt						574 m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	2 269
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oberst Rodes vei 60 A 127 m² 2017 1 199 m² 4 sov	10.03.2025	12 650 000	**13 200 000**	0	13 200 000	**103 937**
2	Bernt Knudsens vei 45 135 m² 1949 484 m² 3 sov	18.08.2025	9 500 000	**9 700 000**	0	9 700 000	**71 852**
3	Kaptein Oppegaards vei 43 D 116 m² 2011 1 416 m² 3 sov	24.02.2026	10 350 000	**11 020 000**	0	11 020 000	**95 000**

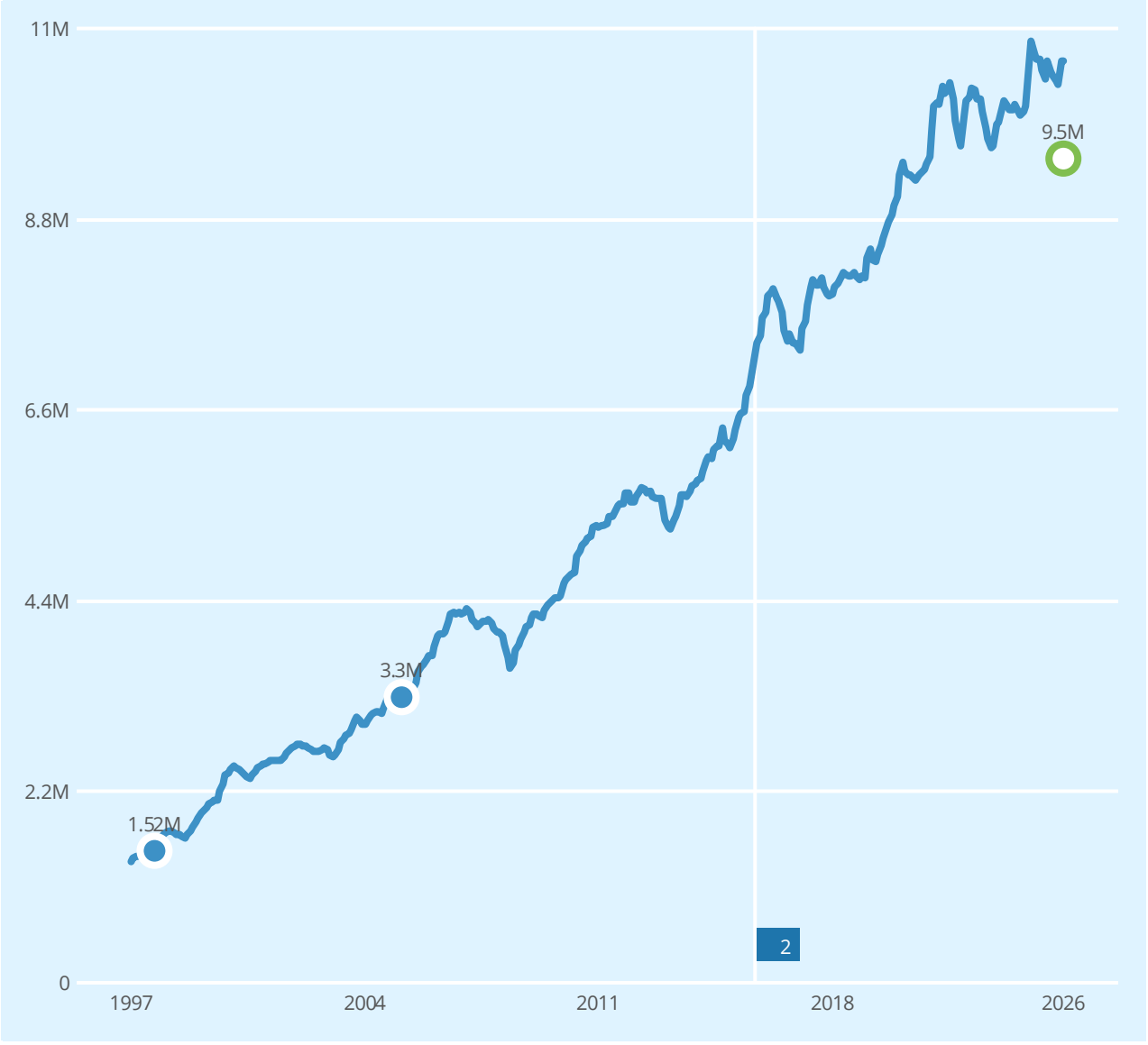
Lys og tiltalende del av tomannsbolig I God planløsning I Garasje I Pene uteområder I Barnevennlig beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Horisontaldelt tomannsbolig

2 Tilbygg horisontaldelt tomannsbolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.06.2023		30.06.2023	-	4 468 750	-	4 468 750	3
12.08.2005	22.08.2005	07.10.2005	3 150 000	3 300 000	-	3 300 000	
30.12.1997		30.12.1997	-	1 515 000	-	1 515 000	

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

20
tomannsboliger til salgs

14.6M
14.2M
13 656 000 Prisantydning i snitt
13.4M
13.0M
12.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

23
tomannsboliger solgt

11.9M
11 863 000 Salgspris i snitt
11 820 000 Prisantydning i snitt
11.7M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

82 609 Bernt Knudsens vei 44 D
Totalpris 9 500 000

76 962 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd
76 358 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 158, bnr. 788, snr. 2 i Oslo
Adresse: Bernt Knudsens vei 44D, 1152 OSLO
Onr. 38251336

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2268,86

Felleskostnader inkluderer Komm. avgifter, kurforsikring, snømåking

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Storebrand Polisenr 4795838 Forfall 15.1.26 Betalt 3783

Andel felles gjeld kr. 0 pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. 0 pr _____

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Ingen

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ingen

Eiendomsmegler Andreas Langseth | +47 94 87 21 02 | andreas.langseth@privatmegleren.no

Panorama Eiendomsmegling AS | Postboks 73, Bekkelagshøgda | 1109 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: -

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? 3 felles plasser fordelt på 2 boenheter. I tillegg parkerer jeg på en oppgrusset del av egen hage

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 0

Innhenting av opplysninger Kr 0

Evt. andre gebyrer Kr nei

Kontonummer for gebyrer: -

Styreleder i sameiet

Navn: Vi har ikke opprettet

Adresse: eget sameie

Telefon:

Fax:

E-post:

Send svar til: soliman.sarwar@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 17/2-2026

Thor Tveter

OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
17 AUG 1972

D e l i n g s e r k l æ r i n g.

I anledning deling av eiendommen. gnr. 158 bnr. 226.....
Bernt Knudsens vei 42 C. og
..... som er bebygd/skal bebygges
med .tomannsbolig..... erklærer undertegnede eier/
fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hver-
andre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for
at eiendommen skulle funksjonere som én selvstendig eiendom,
herunder rett til atkomst, fellesanlegg, fellesareal,
reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne
etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav
og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov,
bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til felles-
areal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og
kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Eier:

Skjøteinnehaver:
P/S Fridtz Hellund
P. Hvalbs

Likelydende dokument innlevert til tinglysing.
Gebyr kr. 20,- betalt.
Oslo byskriverkontor,
Aker distrikt den 17/8 1972
For byskriveren

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 • 11 50 60

KOPI

Oslo, den 8.8.1979

SO/GS

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Gnr. 158, bnr. 226, Bernt Knudsens vei 42 E, Oslo 11. 68/2453

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning

Nybygg — 3.7.1979

Bygningens art

Tomannsbolig

Byggherre

A/S Søndre Hellerud, v/P. Eckbo, Bernt Knudsens vei 44, Oslo 11.

Byggemelder

Ark. G. D. Advocaat, Kongens gate 6, Oslo 1.

Ansvarshavende

Tømmerm. Ø. Berge, Tante Ulrikkes vei 52 B, Oslo 9.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

S. Oddby.

Overingeniør

Svein Oddby

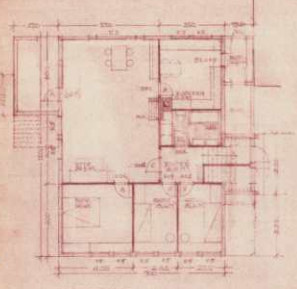
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Skj. c-15. ANDVORD. 4000. 23394/78.

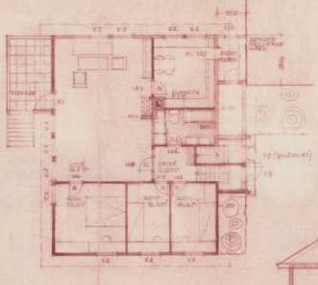
8

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 8 JAN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT - 3 JUL 1972

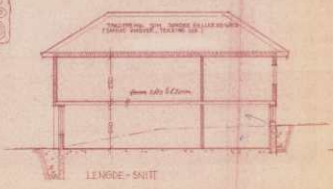


UNDERETASJE



1. ETASJE

NORD



LENGDE-SNITT



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

ARKITEKT & B-ADVOKAT M.N.A.L. OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Bod som tilbygg

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bernt Knudsens vei 42 E	Gnr. 158, Bnr. 788	79/837

Byggherre	Ansvarshavende
Pål Terje Huse og Willy Amundsen Bernt Knudsens vei 42E OSLO 11	Siv.ing. Finn Prytz St. Edmundsvei 39 E OSLO 2

Dato O/F/EN
30. juli 1982

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 27.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201610027-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERNT KNUDSENS VEI 44D	Eiendom:	158/788/0/0
Tiltakshaver:	THOR TVETER	Adresse:	BERNT KNUDSENS VEI 44 D, 1152 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bernt Knudsens vei 44 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av veranda, mottatt 08.03.2017.

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 201610027			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-02	31.05.2016	1/11
Plan 1. etasje	A-01.10	31.05.2016	1/15
Fasader	A-01.01	31.05.2016	1/16

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

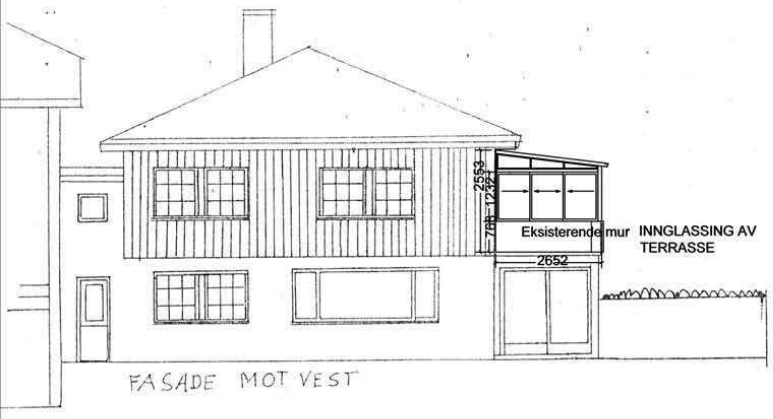
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2017 av:

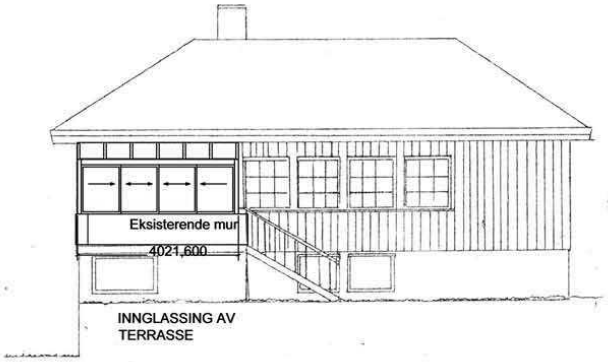
Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
THOR TVETER, BERNT KNUDSENS VEI 44 D, 1152 OSLO, ttveter@gmail.com

E - 01

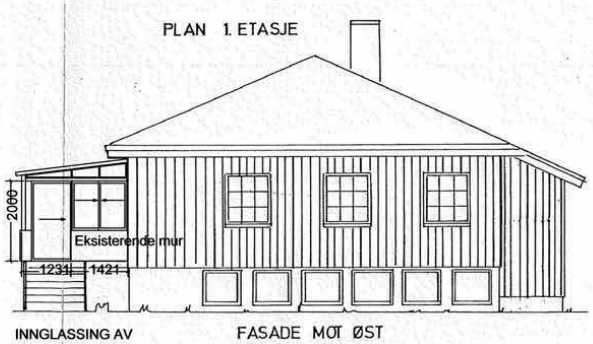


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD

PLAN 1. ETASJE



INNGLASSING AV TERRASSE

FASADE MOT ØST

Notat:	Rev:	Dato:	Sign:

SØKNADSTEGNING

BERNT KNUDSENS VEI 44 D Gnr.158/Bnr.788, OSLO INNGLASSING AV TERRASSE	FASADER – –
Sign: TB	Kontr: JEN

Mål: 1:100 (A3)

JAN BAUCK ARKITEKTKONTOR AS
SVEIN GOMMERUD JENS EBBE NORUM SIVILARKITEKTER MNAL

ADRESSE	TELEFON	TELEFAX	E-POST	FORETAKSREGISTERET
BIRKEBYVEIEN 48, 0259 OSLO	22 04 93 00	22 04 93 03	firma@janbauck.no	NO 945 847 085 MVA

A-01.01

REV. -

Dato: 31.05.16

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 23-04-2010**

Fra:

Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200109919 - 5**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Bernt Knudsens vei 44 D

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

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

Bernt Knudsens vei 44D

Nabolaget Hellinga/Bekkelagshøgda sørøst - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	4 min 2.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 3.7 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	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km

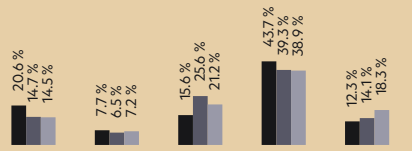
BARNEHAGER

Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage (... 59 barn	6 min 0.5 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.6 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Lambertseter	8 min
Spar Kastellet	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hellinga/Bekkelagshøgda	1.097	436
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk

SPORT

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

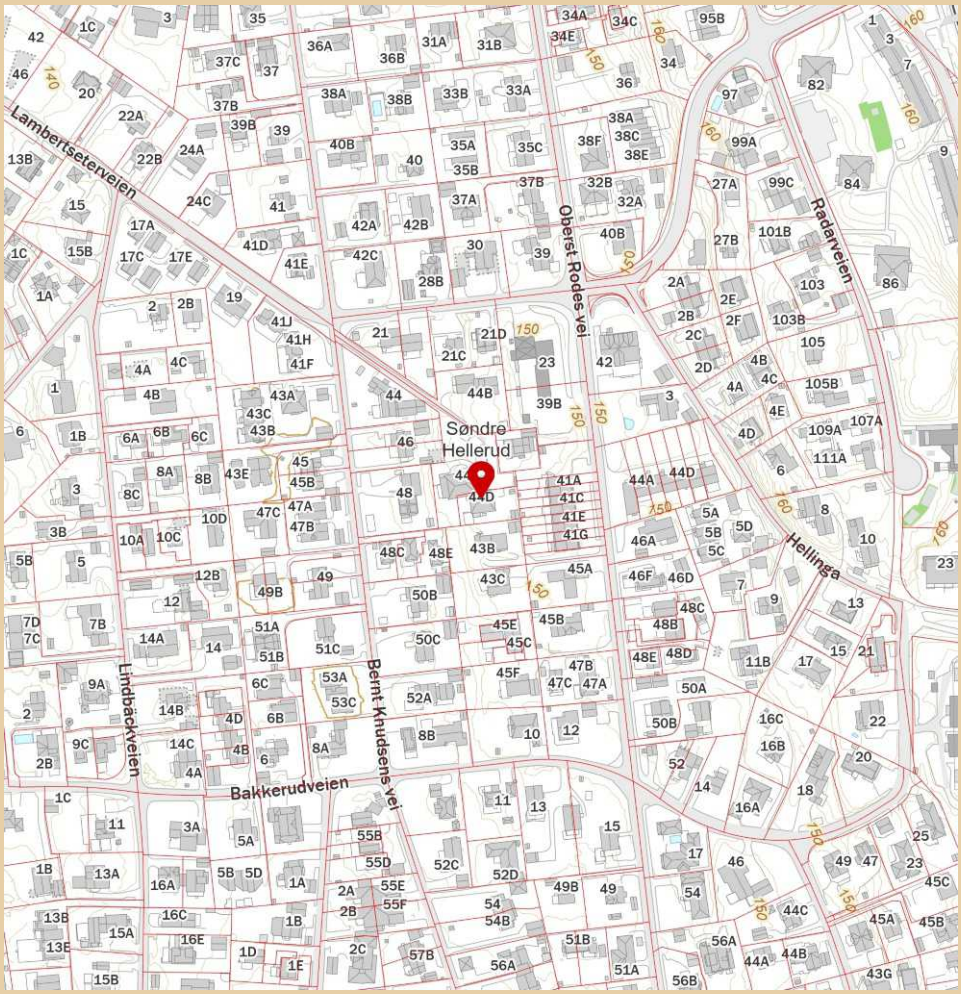
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Bernt Knudsens vei 44D

Nabolaget Hellinga/Bekkelagshøgda sørøst - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	12 min 1 km	
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	4 min 2.2 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.9 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km	
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 3.7 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	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km	

BARNEHAGER

Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	6 min 0.5 km	
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.6 km	
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Meny Lambertseter	8 min
Spar Kastellet	9 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	8 min
Boots apotek Lambertseter	8 min
Lambertseter Vinmonopol	8 min

SPORT

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

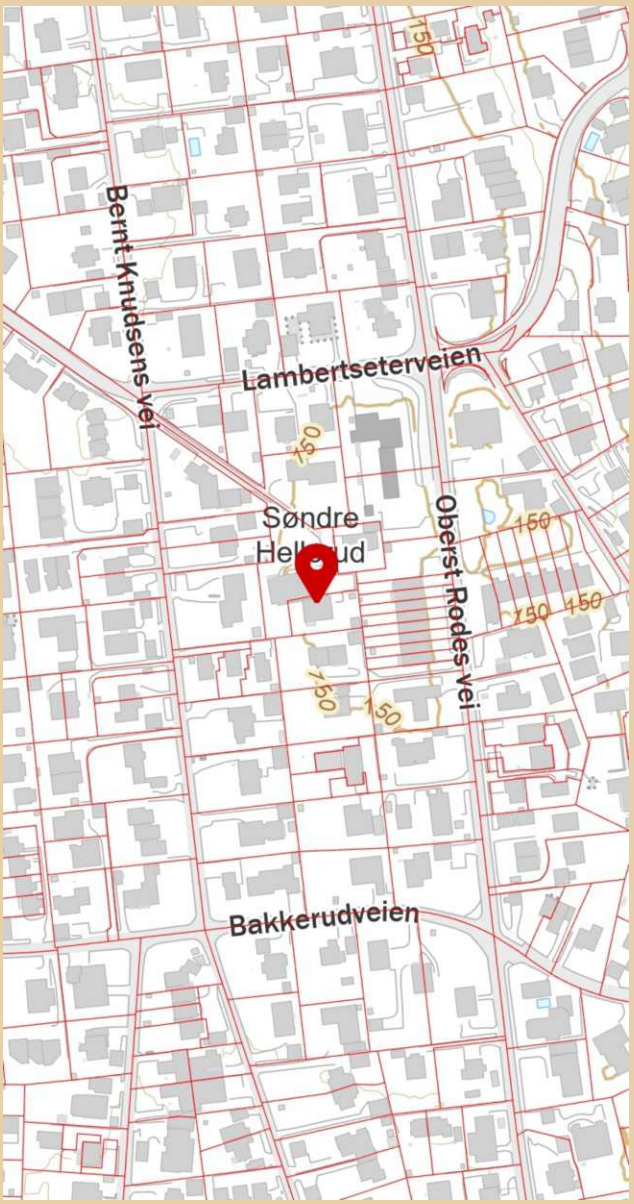
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk



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 44D

Nabolaget Hellinga/Bekkelagshøgda sørøst - vurdert av 42 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	12 min 1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	4 min 2.2 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	5 min 2.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	16 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 3.7 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	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 7.6 km

BARNEHAGER

Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	6 min 0.5 km
Åssida barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 0.6 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Lambertseter	8 min
Spar Kastellet	9 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	8 min
Boots apotek Lambertseter	8 min
Lambertseter Vinmonopol	8 min

SPORT

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

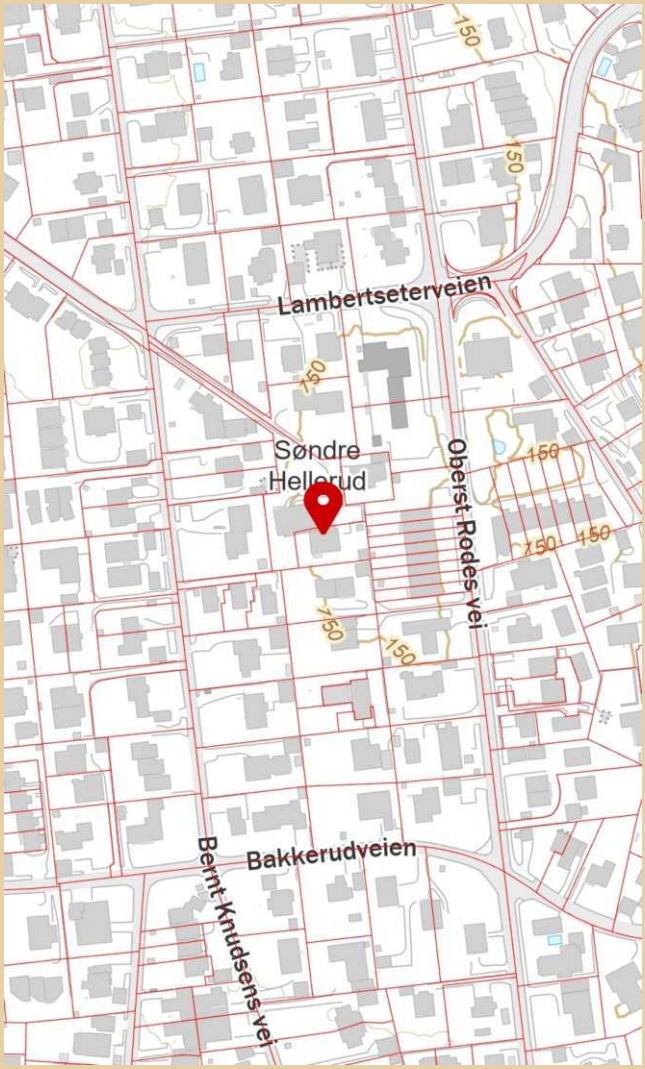
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

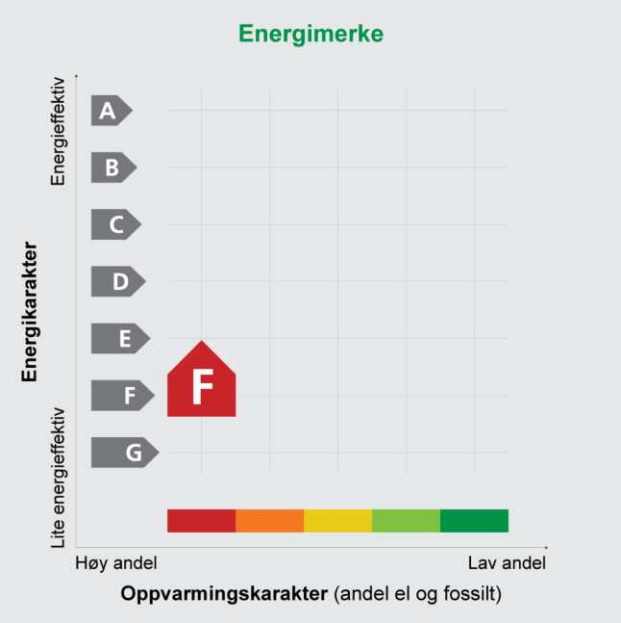
- Egen bil
- Tog/t-bane
- Trikk



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

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerliveien 1
Postnr	0587
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	535
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1158519
Dato	28.07.2020



Innmeldt av	Baran Kaya

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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 www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1964
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fagerliveien 1
Postnr/Sted: 0587 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.07.2020 22:47:00
Energimerkenummer: A2020-1158519
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Baran Kaya

Gnr: 86
Bnr: 535
Seksjonsnr: 14
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bernt Knudsens vei 44D, 1152 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 788, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251336

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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