PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BERNT KNUDSENS VEI 19
D

Vedlegg

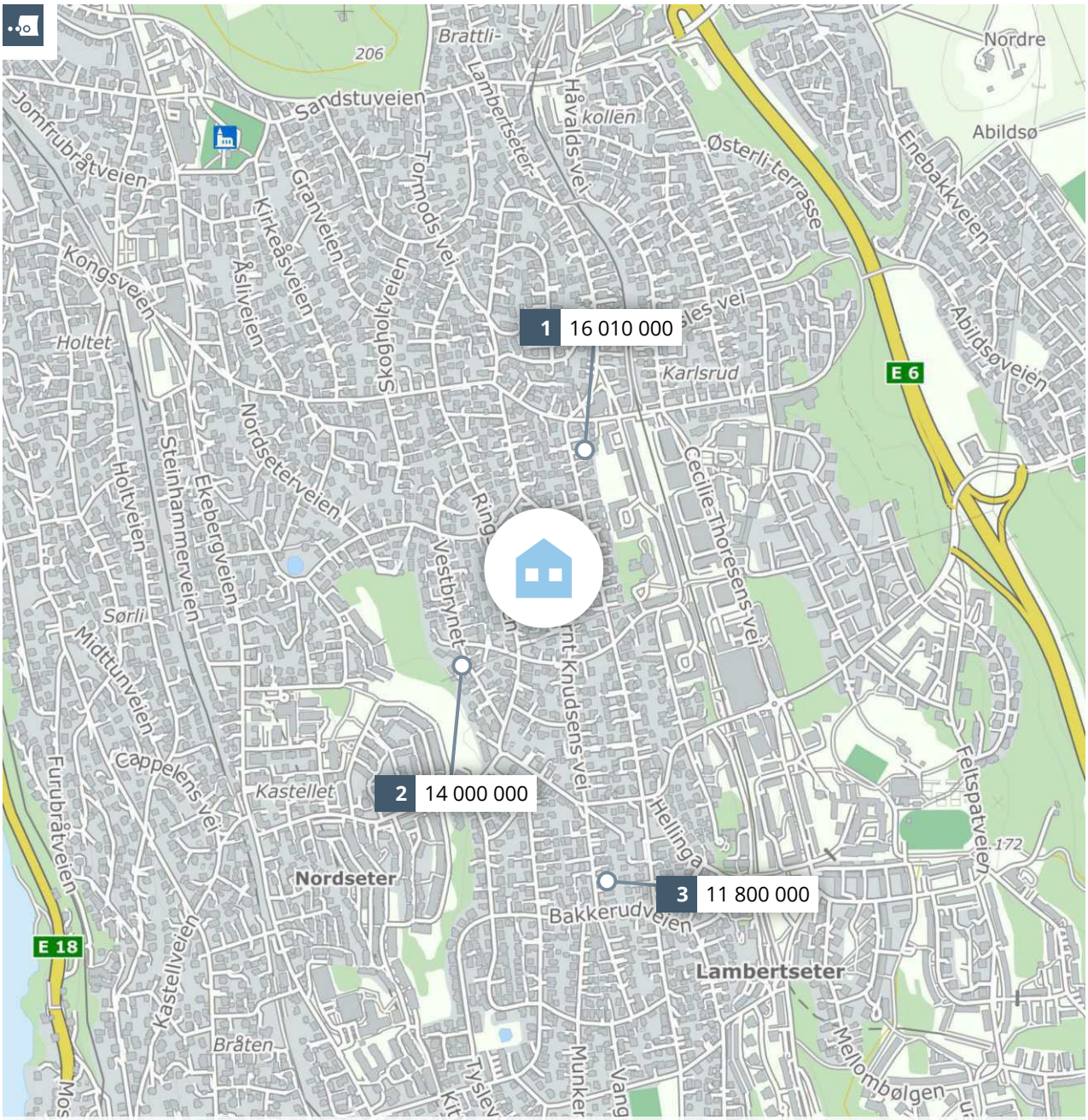
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BERNT KNUDSENS VEI 19 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 10.09.2026

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: Geir Zetterstrøm.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bernt Knudsens vei 19 D, 1176 OSLO

Selveier tomannsbolig på selveiertomt, bygget i 1953

GNR 158 BNR 965 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SETERHØGDA

Verdivurdert til

10 900 000

-	10 900 000	74 150
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	147 m²	45 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Tomt						736 m²
Byggeår						1953

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oberst Rodes vei 4 236 m² 1924 1 069 m² 4 sov	05.06.2026	15 600 000	**16 010 000**	0	16 010 000	**67 839**
2 Vestbrynet 21 A 157 m² 1924 1 136 m² 3 sov	01.04.2025	12 800 000	**14 000 000**	0	14 000 000	**89 172**
3 Bernt Knudsens vei 50 C 161 m² 1940 1 272 m² 4 sov	26.08.2026	12 000 000	**11 800 000**	0	11 800 000	**73 292**

Meget tiltalende og velholdt halvpart av tomannsbolig (første etasje og kjeller). Skjermet og rolig beliggenhet i et meget attraktivt område på Bekkelagshøgda med kort veil til alle fasiliteter og turområder. Enkel tilgang til offentlig kommunikasjon med buss, t-bane og trikk.

Felles inngangsparti for begge seksjonene. Første etasje med entré, meget stort soverom (to soverom er slått sammen), stue med delvis åpen kjøkkenløsning og tv-stue/soverom. Utgang til stor terrasse og felles hage. Kjeller med gang, to soverom, bad/vaskerom, kjellerstue og bodarealer.

Det er montert ventilasjonsanlegg i kjelleren. Utvendig stikkledning nylig skiftet. Delvis drenert i nyere tid og ca. 2007. Tak er lagt om ca. 2007. Ildsted og varmepumpe i stuen i første etasje. Gulvvarme i kjelleretasjen.

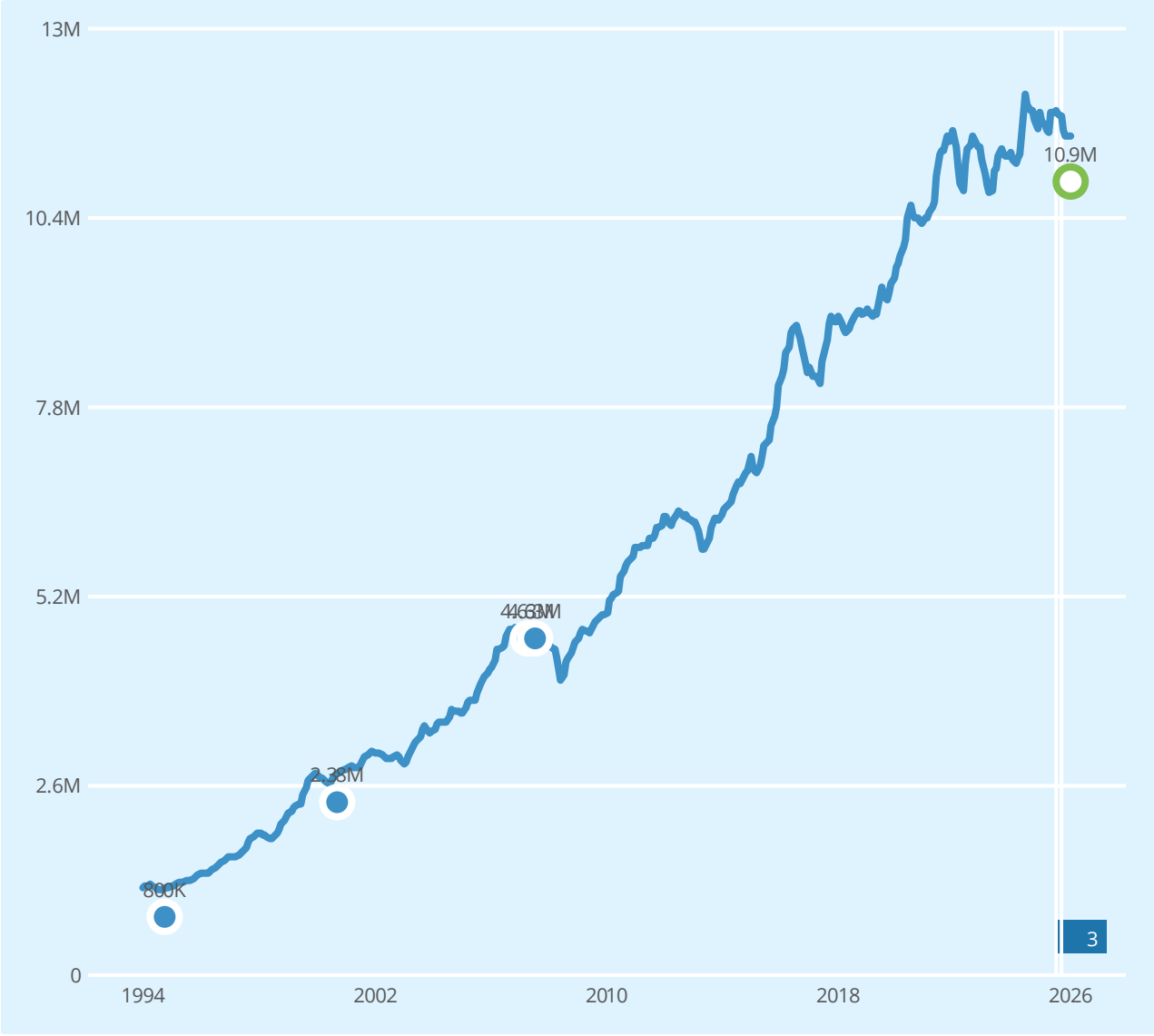
Egen, isolert dobbeltgarasje med motorisert port, lagringsloft og lader.

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



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.10.2007		14.01.2008	4 300 000	4 625 000	-	4 625 000
06.10.2007	15.10.2007		4 300 000	4 625 000	-	4 625 000
06.02.2001		06.02.2001	2 150 000	2 375 000	-	2 375 000
28.02.1995		28.02.1995	-	800 000	-	800 000

Tomannsboliger til salgs i Nordstrand bydel nå

36
tomannsboliger til salgs

16.2M
15.8M
15.4M
14 983 000 Prisantydning i snitt
14.6M
14.2M
13.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
98
dager

Tomannsboliger solgt i Nordstrand bydel siste 3 mnd

26
tomannsboliger solgt

11.6M
11.3M
11 060 000 Prisantydning i snitt
10 843 000 Salgspris i snitt
10.4M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

79 421 OSLO kommune i snitt siste 3 mnd

74 150 Bernt Knudsens vei 19 D
Totalpris 10 900 000

73 815 Nordstrand bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Bernt Knudsens vei 19 D, 1176 OSLO

OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 965, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 07.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26340 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IM9121

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig oppført i 1953, beliggende i et etablert småhusområde på Nordstrand i Oslo. Boenheten omfatter 1. etasje og kjeller. Deler av kjelleren er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel, og underetasjen som tidligere var godkjent som fellesareal er innlemmet i boenheten, begge med ferdigattest i 2026. Terrassen ble godkjent i 2003. Takkonstruksjon og loft tilhører annen seksjon og er ikke tilstandsvurdert, og dobbelgarasjen på eiendommen er kun beskrevet.

Boligen fremstår som løpende oppgradert over tid. Kjøkken og bad i 1. etasje er fra 2008, kjelleren er pusset opp i 2016 og 2023, og badet i kjelleren er totalmodernisert med ny membran og sluk i eiers botid. Kjellervinduene er fra 2016, mens de øvrige vinduene i hovedsak har isolerglass fra 1980-tallet. Boligen har rør-i-rør-system for vannledninger, varmtvannsberedere fra 2009 og 2016, og avløps- og vannledning mot kommunalt nett er opplyst skiftet. Dreneringen er opplyst omlagt på tre av husets sider, uten kjent tidspunkt eller dokumentasjon, mens taktekkingen legges til grunn å være fra byggeåret.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med nyere overflater og tekniske installasjoner, der de registrerte avvikene i hovedsak knytter seg til alder og forventet brukstid på opprinnelige og eldre bygningsdeler, til fukt- og luftingsforhold utvendig og mot grunnen, og til det eldre badet i 1. etasje, der manglende dokumentasjon på tettesjiktet sammen med alder gir usikker fremtidig funksjon. Den gjennomgående årsaken er alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider, snarere enn påviste skader. Det nyere badet i kjelleren fremstår uten registrerte avvik ved befaringen. Selger har opplyst om vanninntrengning i kjelleren ved styrtregn i 2017 og 2023, uten at det ble registrert fuktsymptomer på synlige overflater på befaringstidspunktet.

Sammendraget gir kun et overordnet bilde. For fullstendig oversikt over registrerte avvik, tilstandsgrader, konsekvenser og anbefalte tiltak vises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

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

Kjeller
- Vindu på soverom 2 er noe sideforskjøvet på tegningene, dette er mer midtstilt.
- Det er påpekt at det skal være plassbygd møbel under vindu i stue. Dette er ikke tilstede.

Eller mindre justeringer av innvendige vegger og døråpninger.

1. etasje
- Fremstår som på tegningene.

Spørsmål om søknadsplikt og eventuell godkjenning av de øvrige endringene må avklares med kommunen. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdene.

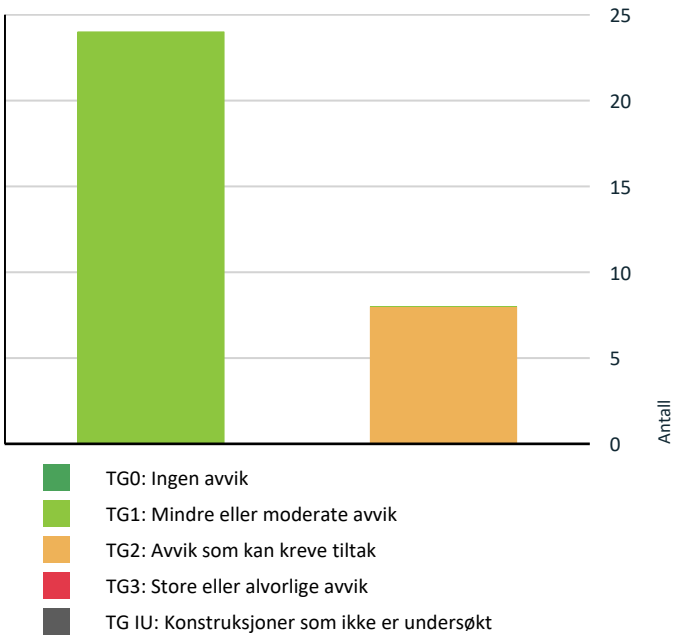
Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og 10.

Dobbelgarasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke registrert fastmonterte innretninger under vinduene i rom for varig opphold i kjelleren på befaringstidspunktet. Himlingshøyden i kjellerstue er målt til 2,24 m. Avstanden fra gulv til underkant vindusåpning er målt til over 1,0 m i rom som benyttes til varig opphold i kjelleren.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORISONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Tilbygg / modernisering

2026	Innlemming av fellesareal og endring av brannskille	Innlemming av underetasje godkjent som fellesareal, til boenheten i første etasje, samt endring av brannskille følge av dette. Ferdigattest datert 21.04.2026.
2026	Bruksendring	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Deler av kjelleren bruksendres til kjellerstue, soverom og bad/vaskerom. Ferdigattest datert 28.05.2026.
2003	Bygging av terrasse	Godkjent av Plan- og bygningsetaten 20.11.2003.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein.
Selger opplyser at taket ble skiftet i 2007.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i tekkingens tilstand på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i metall.

Punktet er besiktiget fra bakkenivå. En besiktigelse fra bakkenivå gir begrenset innsyn i beslag, renner og skorstein på nært hold, og enkelte avvik kan dermed være vanskelige å oppdage. Vurderingen er basert på det som var synlig fra bakken.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i Bindingsverk med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist bobler i malingsfilmen på utvendig kledning. Blæring i maling kan skyldes fukt i treverket bak malingsfilmen, eller forhold ved tidligere overflatebehandling. Årsaken er ikke fastslått ved den visuelle kontrollen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvenser:
Manglende lufting bak kledning gir økt fuktbelastning og risiko for råte samt redusert levetid på kledningen.

Tiltak:
Det anbefales å etablere lufting i nedre kant av kledningen.

• Konsekvens: Blæring gir redusert beskyttelse av kledningen der malingsfilmen slipper, med økt risiko for fuktopptak og videre avflassing. Skyldes blæringen fukt i treverket, kan fortsatt fuktbelastning gi nedbrytning av kledningen over tid.

Tiltak: Det anbefales å skrape bort løs maling og overflatebehandle kledningen på nytt. Treverket bør samtidig kontrolleres for fukt og eventuelle skader, og årsaken til fuktbelastningen bør avklares dersom det avdekkes fuktig treverk.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer er utført med trerammer og isolerglass. Rutene er merket med produksjonsår 1982 og 1985. Vindu på soverom i 1. etasje er merket 1996, og vindu i tv-stue er merket 1994.

Det ble gjennomført kontroll av et utvalg vinduer ved befaringen.
Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at ytterligere punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassrutene fra 1982 og 1985 har passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon på 35 år, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.4, A.3.17.3 og tillegg C.8. Alderen er lagt til grunn ut fra merket produksjonsår på rutene. Vinduene fra 1994 og 1996 har ikke passert alderskriteriet.

• Det er påvist utvendige sprekker i vinduskarmer, og innvendige kondensskader i enkelte karmer. Sprekkene i utvendig treverk gir svekket overflate med økt fuktopptak. Kondensskadene viser seg som misfarging og fuktmerker i karm og skyldes kondens på glass og karm over tid.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Usikker fremtidig funksjon med økt risiko for punktering av isolerglass og redusert isolasjonsevne over tid.

Tiltak: Det anbefales vedlikehold, og at utskifting påregnes innen overskuelig tid. Dette gjelder vinduene som har passert alderskriteriet.





TG 1 Kjellervinduer

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2016.

Det ble gjennomført funksjonskontroll av et utvalg vinduer ved befaringen, uten at avvik ble registrert. Vindusglassene fremstod som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse.

Punkterte glass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør med brann- og lydklassifisering.
Entrédøren har elektronisk smartlås.
Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert synlige tegn til punkteringer ved befaringen. Punkterte isolerglass kan være vanskelige å avdekke sikkert, avhengig av lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelenes alder og utførelse.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

⚠ Terrasse og markterrasse

Beskrivelse

Boligen har sydvendt terrasse på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer) i tre.
Utvendig tretrapp ned til markterrasse som er nyere.
Markise og stikkontakt på vegg.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen/terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje: Gulv med fliser i entré/gang, laminat på soverom og parkett i stue, kjøkken og tv-stue. Det er gulvvarme i entré/gang og tv-stue. Vegger med glatte, malte flater, stedvis panel i stue og entré. Himling med glatte, malte flater. Downlights i alle rom.

Kjeller: Gulv med malt betong i bod/teknisk rom og laminat ellers i etasjen. Det er varmekabler i gulv i alle rom med unntak av bod. Vegger med glatte, malte flater. Himling med glatte, malte flater, panel i bod og soverom. Downlights i gang og bad.

Gulvflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker må påregnes i en brukt bolig. Eier kjenner ikke til skader på overflater ut over vanlig bruksslitasje som kan være skjult av tepper, møbler eller lignende.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet «Bad» i rapporten.

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Eier opplyser at det er radonmåler i kjeller. For år 2026 - verdi ca. 50.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har pipe i teglstein med peisovn i stuen.
Skifer under og foran ildsted.

Pipeløp og ildsted er kun beskrevet og er ikke tilstandsvurdert, da dette ikke inngår i minimumskravene i forskrift til avhendingslova.



TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har gulv med laminat og betong, og vegger med platekledning og betong/mur. Yttervegger under terreng er innvendig utforet med ca. 15 cm og oppført med ventilert veggsystem («tørt bygg»), med luftespalter i alle vegger.

Det er ikke gjennomført hulltaking i disse veggene. Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi veggkonstruksjonen er utført som ventilert system med luftespalter, som gir konstruksjonen uttørkingsmulighet mot romluften, jf. forskrift til avhendingslova § 2-15 og NS 3600:2025 A.2.5.3. Rommet er i stedet fuktkontrollert med fuktsøk med fuktindikator på veggflatene, da måling i konstruksjonen ikke lot seg gjennomføre. Det ble ikke registrert utslag over normalt nivå.

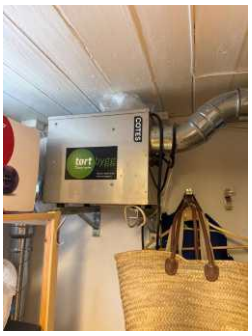
Det er ikke observert symptomer på fukt eller skader på synlige overflater i rommene på befaringstidspunktet. Skjulte deler av konstruksjonen er ikke undersøkt, og skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Selger opplyser at det kom grunnvann inn i kjelleren høsten 2017 og 2023 etter styrtregn, og at dette skyldtes kapasitetsproblemer i det kommunale ledningsnettet. Kjelleren er opplyst pusset opp i 2016 og 2023. Det ble ikke registrert symptomer på fukt på synlige overflater på befaringstidspunktet. Forholdet må ses i sammenheng med punktet om fuktsikring og drenering.

Tilstandsrapport







Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp innvendig med teppeneser i inntrinn.

Vurdering av avvik:

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Profilerte, folierte innvendige dører.
Trekkspilldør med glass til tv-stue.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:
• Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladet på baderommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Svelleskader i bunn av baderomsdøren er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og døren fungerer som tiltenkt. Skaden har i seg selv ingen betydning for rommets bruk eller funksjon, men indikerer at døren har vært utsatt for fukt.

Tiltak: Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan døren utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladet for å hindre videre utvikling.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

1. etasje:
Skyvedørsgarderobe i entré med speil og folie i entré.
Skyvedørsgarderober med speilfronter.

Kjeller:
Skyvedørsgarderobe med speil i gang.
Hylleløsning i boden.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

⚠ Rømning kjeller

Vurdering av avvik:
• Det er ikke registrert fastmonterte innretninger under vinduene i rom for varig opphold i kjelleren på befaringstidspunktet. Himlingshøyden i kjellerstue er målt til 2,24 m. Avstanden fra gulv til underkant vindusåpning er målt til over 1,0 m i rom som benyttes til varig opphold i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Rømning gjennom vinduet forutsetter at høyden opp til vindusåpningen forseres. Løst møblement regnes ikke som en varig løsning, da det kan flyttes. Veiledningen til byggteknisk forskrift § 11-13 anbefaler at avstanden fra gulv til underkant vindusåpning ikke overstiger 1,0 m, med mindre det er truffet tiltak som letter rømning.

Tiltak: Det anbefales at det monteres fast innretning under vinduene i rom for varig opphold i kjelleren, slik at avstanden opp til vindusåpningen reduseres og rømning lettes.

Forholdet er registrert etter forskrift til avhendingslova § 2-21 som forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, jf. NS 3600:2025 tillegg A. HMS-forhold vurderes mot forskriftskrav på befaringstidspunktet og gis ikke tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2008.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Tilstandsrapport

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

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

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Uten dokumentasjon lar det seg ikke sannsynliggjøre hvordan de skjulte detaljene i det vanntette sjiktet er utført. Det kan derfor ikke fastslås om tettesjiktet er utført i tråd med anerkjent bransjenorm, og eventuelle svakheter i utførelsen vil normalt ikke være synlige før de gir seg utslag i fuktskade. Manglende dokumentasjon gir i tillegg et kortere alderskriterium for usikker fremtidig funksjon etter NS 3600:2025 tabell C.1 og C.2 enn ved dokumentert utførelse.

Tiltak:
Det anbefales at det innhentes ytterligere opplysninger om utførelsen, for eksempel FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, opplysninger fra tidligere eier, kontakt med utførende håndverker, saksinnsyn hos kommunen der det er gjennomført søknadspliktige tiltak, eller henvendelse til styret i boligselskapet (nivå 2-registreringer, jf. NS 3600:2025 C.2). Dersom slike opplysninger ikke lar seg fremskaffe, anbefales nærmere undersøkelser på nivå 3, for eksempel vanntest med tilhørende fuktregistreringer eller andre undersøkelser som kan avklare tettesjiktets tilstand.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Riss og sprekker i flisfuger kan redusere fugens evne til å være tett. Dette kan over tid føre til at fukt trenger ned bak flisene, særlig i våtsoner. Omfanget og risikoen avhenger av hvor utbredt sprekkene er, samt rommets bruk og alder.

Tiltak:
Skadde fuger bør utbedres ved å fjerne løs eller sprukket fugemasse og legge ny egnet fug. Det anbefales samtidig å kontrollere nærliggende flater for tegn til fuktpåvirkning. Lokal utbedring vil normalt være tilstrekkelig dersom det ikke er andre indikasjoner på underliggende skade.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.6.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Påstrykningsmembran/smøremembran er eldre enn 15 år, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Aldersgrensene for udokumentert påstrykningsmembran (15 år, ref. NS 3600:2025 tabell C.2) er passert. Fremtidig funksjon vurderes som usikker.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller ved døråpning. Kravet i preaksepterte ytelser om minimum 25 mm høydeforskjell er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende høydeforskjell ved rørgjennomføring og døråpning gir utilstrekkelig sikring mot at vann trenger inn i konstruksjonen ved rørgjennomføringen eller ledes ut av våtrommet mot tilstøtende rom. Det er økt risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjon og tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales at fallforhold, tettesjikt og rørgjennomføring vurderes nærmere. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet bør høydeforskjellen utbedres i tråd med preaksepterte ytelser og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.
Dusjhjørne med skyvedør i glass, hjelpesluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Avtrekksventil i himling.
Tilluftspalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking fra tilstøtende rom inn mot dusjsonens vegg, plassert nede på veggen. Hullet hadde en diameter på 73 mm. Det ble målt relativ

Tilstandsrapport

fuktighet inne i konstruksjonen, og det ble ikke registrert unormale avvik. Åpningen er etter befaringen tettet med blendelokk.

Det ble i tillegg rutinemessig gjennomført fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Måling av gulv er ikke utført.



KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2024.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent/tidligere salgsoppgave.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

–

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.
Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

–

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.





KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 A.2.1.9.1. For våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt. Sentrale detaljer omfatter tetting ved gjennomføringer i gulv og vegg inklusive sluk, utførelse ved dørterskel samt overgang mellom gulv, vegg og hjørner.

Standarden angir fire alternative former for dokumentasjon. For søknadspliktig tiltak i våtrom med krav om uavhengig kontroll er alternativ 1 ferdigattest. For våtrom for øvrig skal ett av alternativene 2, 3 eller 4 være oppfylt. Alternativ 2 er dokumentasjon i henhold til bransjenorm, for eksempel Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller tilsvarende. Alternativ 3 er dokumentasjon på bestått vanntest av hele gulvets tettesjikt, for eksempel etter BVN 53.010 eller tilsvarende, i form av rapport og foto med identifikasjon av hvor i boligen dokumentasjonen hører hjemme, av utførelsen av gjennomføringer i vegg og gulv inklusive sluk, ved dørterskel og i overgang gulv, vegg og hjørner. Alternativ 4 er informasjon om anvendt vanntett sjikt sammen med skriftlig bekreftelse fra utførende og foto med tilsvarende identifikasjon av de samme skjulte detaljene, i tillegg til monteringsanvisning og godkjenningsdokument i form av ETA eller SINTEF Teknisk Godkjenning.

Kriteriene for det enkelte alternativet må være oppfylt i sin helhet for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende. Dersom utførelsen ikke er dokumentert, eller den fremlagte dokumentasjonen ikke tilfredsstiller kravene, følger det av A.2.1.9.1 at punktet ikke kan gis tilstandsgrad 0 eller 1.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600:2025. Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og nedsenket himling med innfelte downlights og høytaler.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Dusjsonen er funksjonstestet ved befaringen. Vannet ledes til sluk, og fallforholdene vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert at bruksvann brer seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusjen, jf. NS 3600:2025 A.2.1.2.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

Det er målt en høydeforskjell fra topp membran ved terskel til topp slukrist som overstiger 25 mm.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med glassvegg, sluk i sone og termostatstyrt blandebatteri.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.
Avtrekksventil på vegg.
Tilluftspalte under dørbladet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjon er ikke utført, da tilstøtende konstruksjoner består av mur/betong. Hulltaking kan unnlates når det ikke er praktisk mulig å gjennomføre fordi boligen inngår i bygningskonstruksjoner av mur eller betong, jf. forskrift til avhendingslova § 2-2 og NS 3600:2025 A.2.1.8.

Våtrommet er i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy (Protimeter MMS3) fra tilgjengelige overflater. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Konstruksjonen er for øvrig vurdert ut fra observasjoner, materialvalg og alder.

Ettersom hulltaking ikke er utført, er skjulte deler av konstruksjonen ikke undersøkt, og skaderisikoen knytter seg til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke vil være avdekket ved overflatemåling alene.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra 2008.
Innredning fra Kvik med glatte, folierte fronter.
Benkeplater i heltre med underlimt kum i rustfritt stål.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn (integrert).
Frittstående kjøl/fryseskap.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.

Det anbefales å installere komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.
Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft. For eldre boliger er det ikke nødvendigvis et krav, men det kan likevel anbefales som et sikkerhetstiltak mot brann og vannskader.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk til yttervegg.
Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannledninger utført som rør-i-rør-system med plastrør (PEX) i varerør. Fordelerskap er plassert i rørskap på bad i kjeller, og skapet er utført med overløp for bortledning av eventuelt lekkasjevann til sluk. Hovedstoppekran er plassert i rørskapet på bad, og er ikke funksjonstestet.

Synlige deler av anlegget i fordelerskap, ved varmtvannsberedere og under kjøkkenbenk er kontrollert visuelt for materiale, sammenkoblinger og symptomer på lekkasje, kondens eller korrosjon. Det ble ikke registrert avvik ved denne kontrollen. Vannmengde og trykk er vurdert med flere kraner åpne samtidig, uten at det ble registrert redusert vannmengde eller trykkslag.

Vurderingen er begrenset til de delene av anlegget som var synlige og tilgjengelige på befaringstidspunktet. Rørføringer som ligger skjult i vegger, gulv og konstruksjoner er ikke undersøkt, og skjulte feil eller svakheter kan derfor ikke utelukkes. Eier har ikke opplyst om lekkasjer, tetting eller andre problemer med vannledningene.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdriftsventilasjon), som var normal løsning ved boligens oppføring.

Avtrekkspunkter er etablert i bad og kjøkken.
Tilluft skjer via ventiler i yttervegg/over vinduer i rom for varig opphold, samt via vindusspalteventiler.

Avtrekket er kontrollert ved hjelp av papirarktest og vurderes som tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon medfører variabel luftutskifting avhengig av temperatur, vind og bruksmønster. Det anbefales god utlufting i forbindelse med matlaging og dusjing.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra beredere plassert i bod.
Volum: ca. 200 liter og ca. 300 liter.
Tilkobling: fast tilkoblet.
Avrenning til sluk.

Den minste berederen er fra 2009 og den store fra 2016.

Undersøkelsen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang, 1. etasje og kjeller.
Automatsikringer.
40 AMP hovedsikring.
Kjeller: 7 fordelerkurser.
1. etasje: 15 fordelerkurser.
Felles gang: 63 amp hovedsikring, overbelastningsvern og 2 fordelerkurser.

Det er i tillegg et sikringskap i garasjen med eldre automatsikringer.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av boligen har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Tilstandsrapport

Det er fremlagt samsvarserklæring med garanti fra KM elektro AS, datert 31.10.2014. Erklæringen gjelder endring av elektrisk anlegg med arbeidsbeskrivelsen «nytt elektrisk i kjeller og gulvvarme, div. gang/soverom 1. etasje», utført i henhold til NEK 400, utgave 2010.
Det er også fremlagt samsvarserklæring med garanti fra KM elektro AS, datert 26.02.2024. Erklæringen gjelder endring av elektrisk anlegg med arbeidsbeskrivelsen «elektroarbeider / utskiftning i u etg etter vannskade», utført i henhold til NEK 400, utgave 2014.
Det erklæres at planlegging og utførelse av installasjonene er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.









TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selger opplyser at drenering er omlagt av tidligere eier på tre av husets sider i 2010. Tidspunkt for omleggingen er ikke kjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Dreneringen på terrasseside er ikke omlagt og antas å være fra byggeåret. Drenering og utvendig fuktsikring ligger skjult i grunnen og er ikke undersøkt fysisk. Vurderingen er basert på alder, opplysninger fra selger og observasjoner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Dreneringen på terrasseside er ikke omlagt og antas å være fra byggeåret. Denne delen av dreneringen har nådd en alder med usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 pkt. 12.4 og tabell C.6. For de tre omlagte sidene er det ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og opplysningen om omlegging er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Eldre drenering med usikker fremtidig funksjon gir økt risiko for fuktinntrengning mot konstruksjoner under terreng på den siden som ikke er omlagt. Manglende dokumentasjon på de omlagte sidene gjør at utførelse og kvalitet ikke lar seg etterprøve.

Tiltak: Det anbefales å planlegge for omlegging av dreneringen på den gjenstående siden. Det anbefales videre å følge med på symptomer på fukt i rom under terreng, og å innhente dokumentasjon på de utførte dreneringsarbeidene dersom dette lar seg fremskaffe.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong som er synlig rundt huset.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert vertikal sprekk i pusset grunnmur. Sprekken går fra overkant grunnmur og ned mot terreng, med stedvis avskalling av puss langs sprekken. Det er ikke avklart om sprekken kun ligger i pussjiktet eller om den er gjennomgående i konstruksjonen. Vertikale riss kan skyldes svinn i puss eller betong, men kan også være symptom på bevegelse eller setning. Årsaken er ikke fastslått ved den visuelle undersøkelsen, jf. NS 3600:2025 A.3.21.3.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens: Sprekk og avskallet puss gir økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren, med fare for frostsprengning og videre nedbrytning av pussjiktet. Dersom sprekken er gjennomgående, kan den også gi fukttransport inn mot konstruksjonen. Omfang og årsak lar seg ikke fastslå ved visuell kontroll fra utsiden.

Tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om sprekken er gjennomgående. Sprekken bør tettes og pussen utbedres for å hindre fuktinntrengning, og eier bør følge med på om sprekken utvikler seg i bredde eller utstrekning.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Selger opplyser at avløpsledningen fra bolig til kommunalt nett er skiftet, og at det er montert tilbakeslagsventil på avløpet. Vannledningen inn til boligen er skiftet samtidig. Arbeidene er opplyst utført av Rørhjelp AS. Ledningene ligger skjult i grunnen og er ikke undersøkt fysisk. Vurderingen er basert på opplysninger fra selger.

Selger opplyser videre at det kom grunnvann inn i kjeller høsten 2017 og 2023 etter styrtregn, og at dette skyldtes kapasitetsproblemer i det kommunale vann- og avløpssystemet i gaten. Det er opplyst at kommunen arbeider med utskifting og oppgradering av rørsystemet i gaten. Opplysningene er ikke verifisert mot kommunen. Forholdet må ses i sammenheng med rapportens punkt om fuktsikring og drenering.

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

Tilstandsrapport

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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke registrert fastmonterte innretninger under vinduene i rom for varig opphold i kjelleren på befaringstidspunktet. Himlingshøyden i kjellerstue er målt til 2,24 m. Avstanden fra gulv til underkant vindusåpning er målt til over 1,0 m i rom som benyttes til varig opphold i kjelleren.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lavt rekkverk gir økt risiko for fallskade ved bruk av balkongen/terrassen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallskade ved bruk av trappen.

Tiltak:
Det anbefales å utbedre rekkverkshøyden i tråd med gjeldende krav.

• Konsekvens:
Manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved ferdsel i trappen og økt risiko for fallulykker.

Tiltak:
Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet.

• Konsekvens: Rømning gjennom vinduet forutsetter at høyden opp til vindusåpningen forseres. Løst møblement regnes ikke som en varig løsning, da det kan flyttes. Veiledningen til byggteknisk forskrift § 11-13 anbefaler at avstanden fra gulv til underkant vindusåpning ikke overstiger 1,0 m, med mindre det er truffet tiltak som letter rømning.

Tiltak: Det anbefales at det monteres fast innretning under vinduene i rom for varig opphold i kjelleren, slik at avstanden opp til vindusåpningen reduseres og rømning lettes.

Forholdet er registrert etter forskrift til avhendingslova § 2-21 som forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, jf. NS 3600:2025 tillegg A. HMS-forhold vurderes mot forskriftskrav på befaringstidspunktet og gis ikke tilstandsgrad.

• Konsekvens:
Manglende samsvarserklæring gjør det usikkert om arbeid på det elektriske anlegget er utført av registrert installasjonsvirksomhet og i henhold til gjeldende krav. Dette kan innebære skjulte feil eller mangler som kan øke risikoen for driftsfeil, elektrisk støt eller brann. Eventuelle avvik kan også medføre behov for utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Dersom dette ikke lar seg gjøre, eller det er usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført, anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse
Dobbelgarasje

Byggeår
1990

Kommentar
Approbasjon gitt 03.03.1989. Registrert tatt i bruk 28.02.1990.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje oppført med saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Bindingsverk med liggende bordkledning som er behandlet.
Betongsåle med ringmur i betong.

Det er installert motorisert garasjeport, elbillader og eget sikringsskap i garasjen.

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

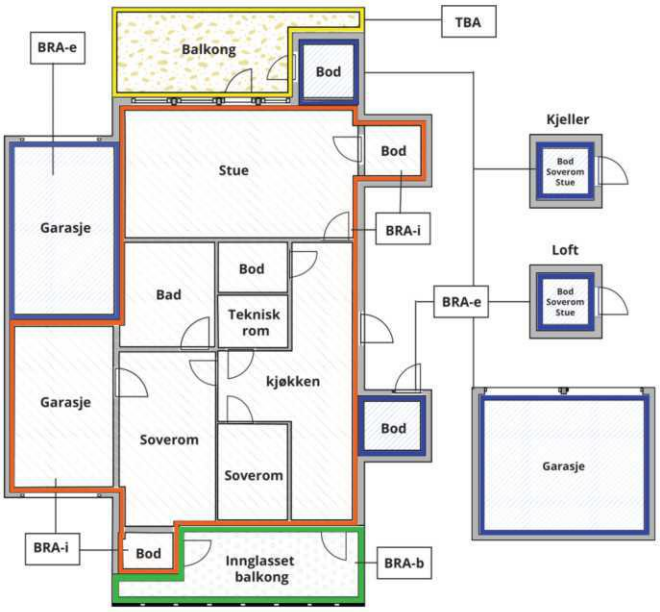
Hva er måleverdig areal?

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

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	81			81	20
Kjeller	66			66	
SUM	**147**				**20**
SUM BRA	**147**				

Romfordeling

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

Kommentar

1. etasje
Entré, gang, stue, TV-stue, kjøkken, soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse målt til 17,10 m² og markterrasse målt til 3,20 m².

Kjeller:
Trapperom, gang, 2 soverom, stue, bad og bod.

Himlingshøyde:
I stuen i 1. etasje er takhøyden målt til 2,36 m og 2,24 m i stue i kjeller.

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller
- Vindu på soverom 2 er noe sideforskjøvet på tegningene, dette er mer midtstilt.
- Det er påpekt at det skal være plassbygd møbel under vindu i stue. Dette er ikke tilstede.

Eller mindre justeringer av innvendige vegger og døråpninger.

1. etasje
- Fremstår som på tegningene.

Spørsmål om søknadsplikt og eventuell godkjenning av de øvrige endringene må avklares med kommunen. Rapporten tar ikke stilling til de bygningsrettslige konsekvensene av forholdene.

Vurderingen er gjort i tråd med kravene til dokumentasjonsgjennomgang og vurdering av lovlighetsmangler, jf. NS 3600:2025 pkt. 9 og 10.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Dobbelgarasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		45		45	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen er innvendig målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Terje Ørjestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	965		1	735.9 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Bernt Knudsens vei 19 D

Hjemmelshaver
Ørjestad Terje

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0101.

Eierandel
80 / 160

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Nordstrand. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Det er korte avstander til flere dagligvarebutikker, samt et bredere servicetilbud ved nærliggende lokale sentre som Sæter og Lambertseter. Kollektivtilbudet er godt, med trikkelinje 19 fra Sæter som nærmeste trikkeholdeplass, samt bussforbindelser langs Nordstrandveien som gir enkel tilgang til øvrige deler av byen. Det er flere barnehager og skoler i nærheten. Rekreasjonsmulighetene er gode, med nærhet til populære turområder som Ekebergskogen, Brannfjell og strandsonen langs Bekkelaget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer 12.06.2013 og 17.03.2015. Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen S-4220.

Om tomten

Felles eiet tomt på 735,9 m².
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, plen og enkel beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste servitutter, heftelser og avtaler knyttet til eiendommen er ikke kontrollert, og grunnboken er ikke gjennomgått. Slike rettsforhold ligger utenfor tilstandsrapportens omfang, som gjelder boligens tekniske tilstand (jf. forskrift til avhendingslova kap. 2 og NS 3600:2025 pkt. 1). Det henvises til eiendomsmeglers salgsoppgave for opplysninger om tinglyste rettigheter og forpliktelser.

Kommunale avgifter for eiendommen dekker blant annet vann, avløp, renovasjon og feiing. Disse avgiftene kan variere avhengig av kommunens satser og eiendommens størrelse og bruk. Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for oppdaterte satser. Dersom det er eiendomsskatt knyttet til eiendommen, vil dette fremgå av de kommunale dokumentene. Det anbefales at kjøpere undersøker dette nærmere hos kommunen eller via salgsoppgaven for nøyaktig informasjon om eiendomsskatten.

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

2016/2023: Pusset opp kjeller.
2023: Total modernisering av bad i kjeller inkl. ny membran og sluk. Arbeid utført av Rørhjelp AS v/rørlegger Christer Svenssen.

Annet:
- El-arbeid utført av S Lauritzen i 2008 og KM Elektro AS i nyere tid.
- Byttet avløp ut fra vegg til det kommunale og satt på tilbakeslagsventil. Det ble også byttet vann ledning inn til boligen. Arbeid utført av Rørhjelp AS.
- Lakk vann fra terrassen i bolig i 2. etasje og ned i TV rom i 2020. Ble forsikringssak som de rettet opp i. Ingen problemer siden.
- Grunnvann kom inn i kjeller høsten 2017 og 2023 etter styrtregn. Dette grunnet dårlig vann- og avløpssystem i gaten. Kommunen jobber per dags dato med utbedring av rørsystemet ved å bytte og oppgradere disse i hele Bernt Knudsens vei.
- Har opplevd maur i 2022. Anticimex så på dette. Ikke opplevd maur siden.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If	5465565			

Kommentar
Eiers villa/husforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Byggemeldte og godkjente tegninger tilsendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger		Produsert på befaring.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
· Innvendige overflater
· Kjøkkeninnredning
· Avtrekk på kjøkken
· Innvendige dører

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251087

Selger 1 navn
Terje Ørjestad

Gateadresse
Bernt Knudsens vei 19 D

Poststed	Postnr
OSLO	1176

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: 5465565

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 154251087

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Grunnvann kom inn i kjeller høsten 2017 og 2023 etter styrtregn. Dette grunnet dårlig vann- og avløpssystem i gaten. Kommunen jobber per dags dato med utbedring av rørsystemet ved å bytte og oppgradere disse i hele Bernt Knudsens vei.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av bad i kjeller, senest i 2023
Arbeid utført av	Rørhjelp As rørlegger/Christer Svenssen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ny membran og nye sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Godkjent ferdigattest av hele kjeller

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet avløp ut fra vegg til det kommunale og satt på tilbakeslagsventil. Det ble også byttet vann ledning inn til boligen.
Arbeid utført av	Rørhjelp As

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	Lakk vann fra terrassen i bolig i 2. etg og ned i TV rom i 2020. Ble forsikringssak som de rettet opp i. Ingen problemer siden.

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

Beskrivelse	No sprekker i overgang mur/trevegg i gang og noe sprekker i lyskasser ute.

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

☑ Nei ☐ Ja

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	S Lauritzen i 2008. KM Elektro As i nyere tid
Arbeid utført av	S Lauritzen & co/ KM Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 154251087

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: Lader i garasjen

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Hus og garasje malt/noe ny platting utført av eier

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

Beskrivelse: Kjeller pusset opp i 2016 og 2023

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ferdigattest i 2026

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

Beskrivelse: Har måler i kjeller

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: Ca 50

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☑ Ja

25 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: 154251087

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har opplevd maur i 2022. Anticimex så på dette. Ikke opplevd maur siden.

29 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154251087

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, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154251087

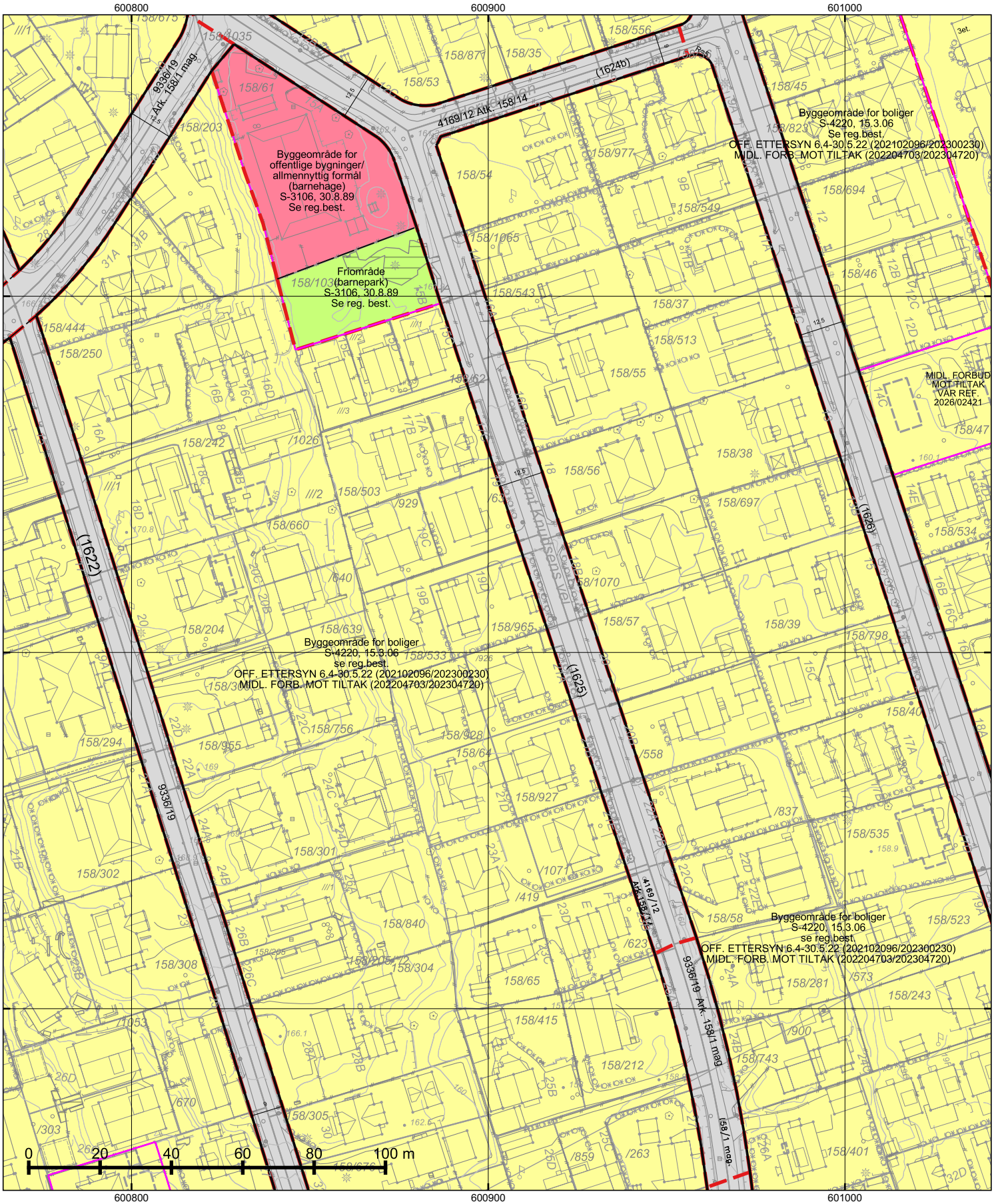
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Ørjestad	3773abc7b9af25d20dd3ed706d05fb121a90737d	26.08.2026 16:05:52 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251087

- 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

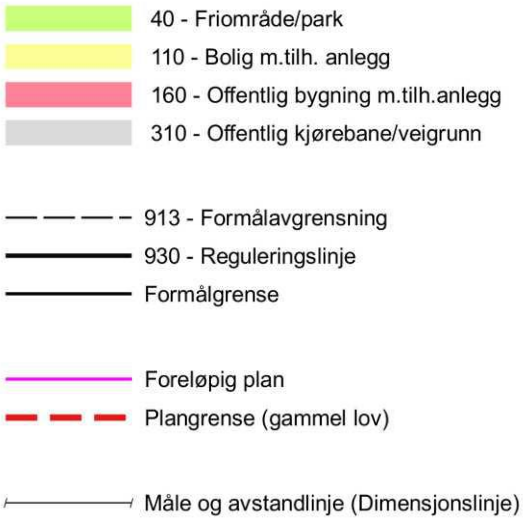
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

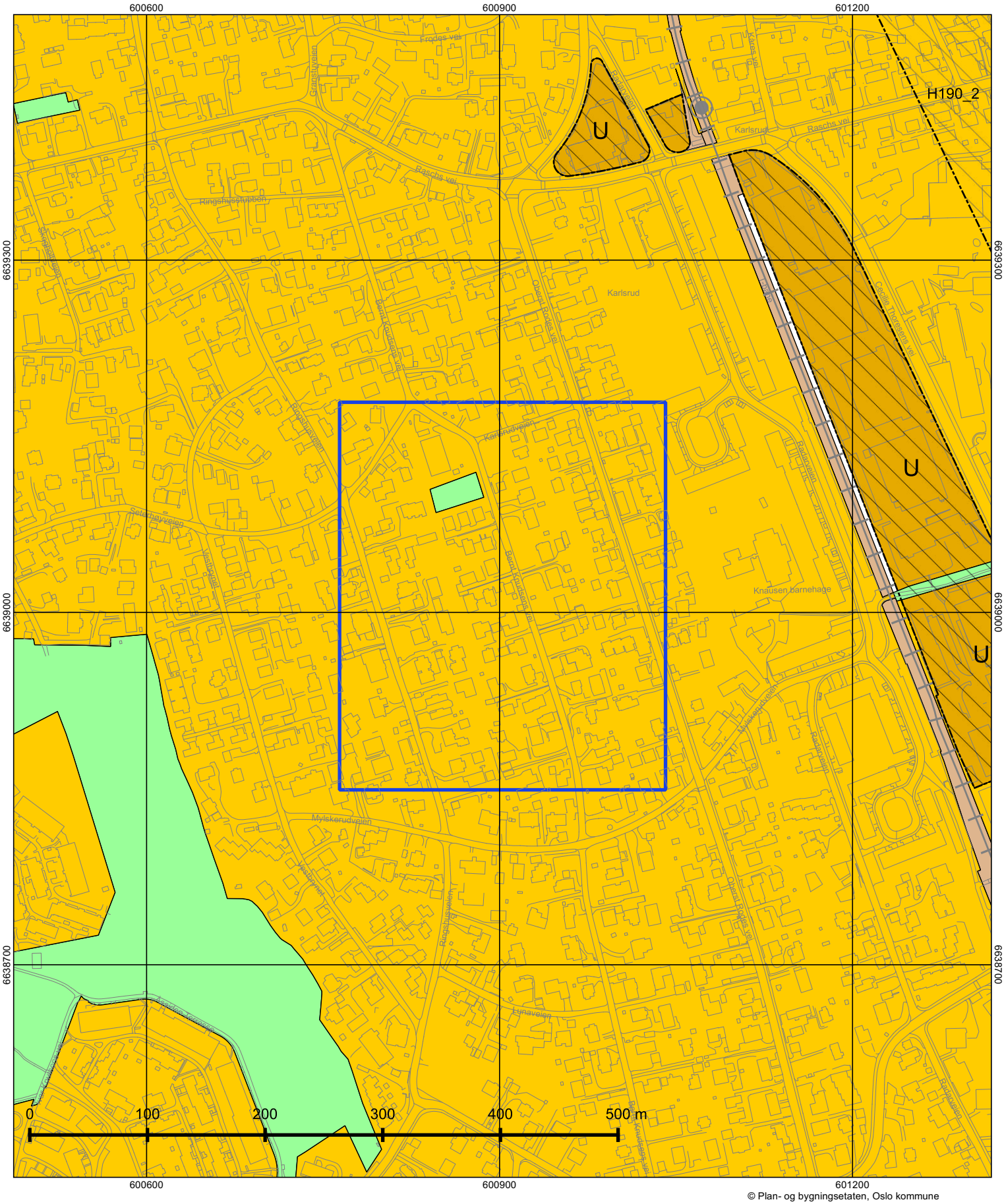
PlottID/Best.nr: 162835/ 86539572
Deres ref.:
Adresse: Bernt Knudsens vei 19
Kommentar:
Gnr/Bnr: 158/965

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162835/86539572
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

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

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

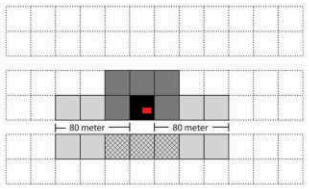
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

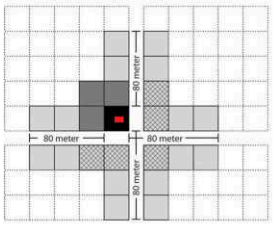
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

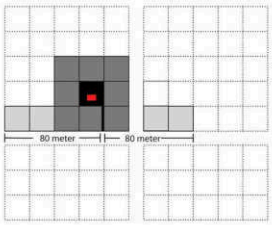
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



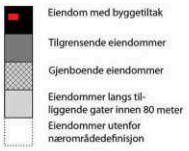
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

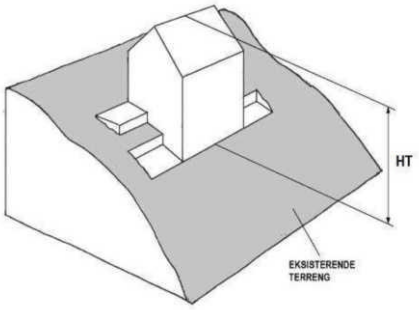
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

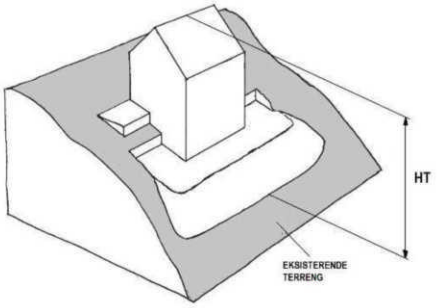
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

416912

Regulering av Nordre Hellerud, gnr. 158 bnr. 14 i østre Aker.

416912 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.04.1912
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 191200757
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

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

Eiendomsskatt

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

Ufakturerte terminer

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

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/965 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 19D 1176 OSLO
Fakturamottaker:	Ørjestad Terje Bernt Knudsens Vei 19d 1176 OSLO
Eiernavn:	Ørjestad Terje

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 18.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/965/0/1 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 19D 1176 OSLO
Fakturamottaker:	Ørjestad Terje Bernt Knudsens Vei 19d 1176 OSLO
Eiernavn:	Ørjestad Terje

Kommunale avgifter	NOK 22 658,27
Eiendomsskatt	NOK 4 696,00
Totalt	NOK 27 354,27

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**6 865,84**	**0,00**	26060000146149010	12193813	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**6 865,84**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 696,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	10 499,61
Vann- og avløpsgebyr	11 921,66
Totale avgifter	**27 354,27**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Vann- og avløpsetaten

Oslo

Likelydende brev til flere mottakere

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	23/5506-11	Lotte Andrea Baksaas,	09.10.2025

Informasjonsbrev til beboere - Bernt Knudsens vei 15 C-27 B

Vann- og avløpsetaten skal legge nye kommunale vann- og avløpsledninger (hovedledninger) på en strekning i Bernt Knudsens vei, markert med rød strek i flyfoto på neste side. Vi planlegger oppstart i første kvartal 2026.

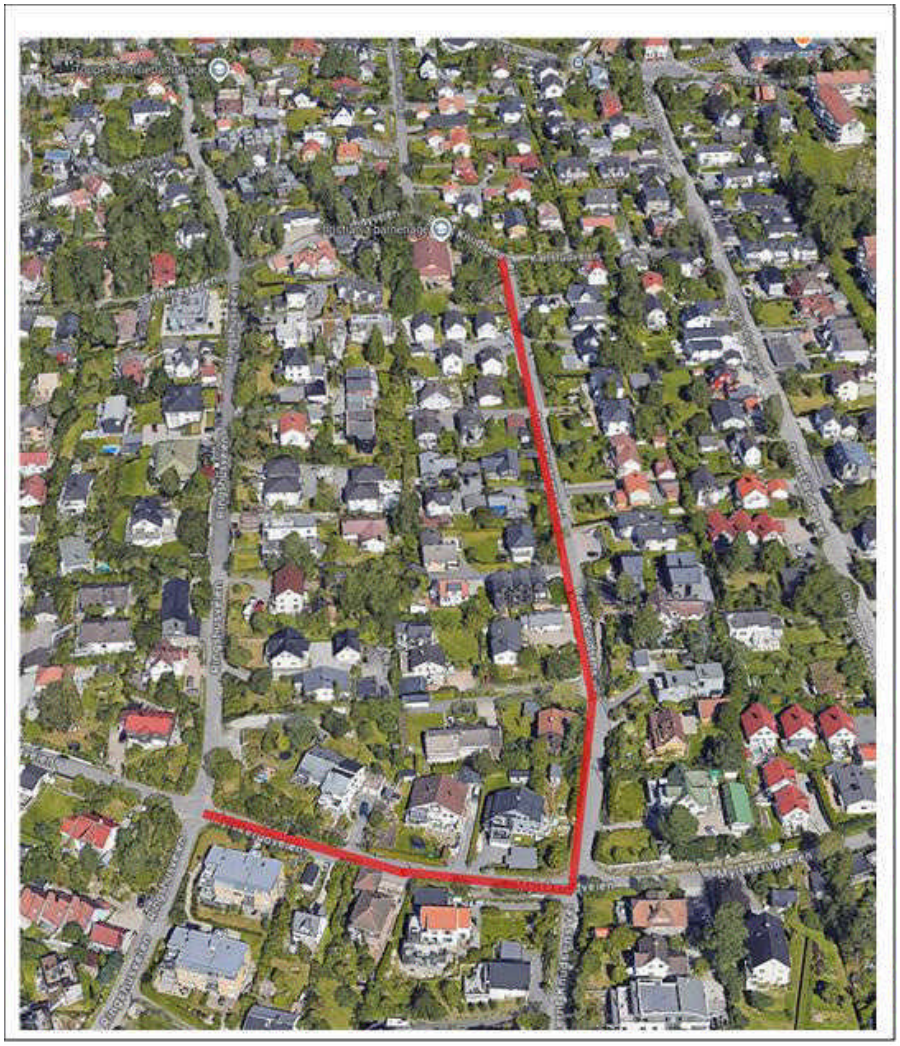
Hva skal vi gjøre?
Vi skal legge nye vann-, avløps- og overvannsledninger og bygge kummer. Grøften som graves blir ca. 2 meter bred og 3 meter dyp. Vi jobber etappevis, og strekningen blir totalt på ca. 480 meter. Bygging av nye kummer er et omfattende arbeid som medfører at vi må grave opp rundt eksisterende kummer.

Hvorfor skal vi legge nye hovedledninger?
Vi utfører arbeider for å bedre kapasiteten på vann- og avløpsledningene, og for å sikre brannvannsdekning i området. For å sikre god drikkevannskvalitet bygger vi to nye kummer for hver av de gamle, en for vann- og overvannsledninger og en for avløpsledninger. For å redusere risikoen for kjelleroversvømmelser og forurensning til bekker og elver legges vi separate rør for overvann og spillvann (kloakk).

Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten
Funksjon prosjektgjennomføring ledningsnett

Besøksadresse:
Herslebs gate 5, 0561 Oslo,
Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@vav.oslo.kommune.no
Org. nr.: 971185589
oslo.kommune.no



Er det noe du må gjøre?
Private vann- og avløpsrør (stikkledninger) er ofte i minst like dårlig stand som hovedledningene. Dersom vi i forbindelse med våre arbeider oppdager at tilkoblede stikkledninger er i dårlig forfatning, vil vi kreve at du som huseier utbedrer ledningene. Du vil i så tilfelle motta et skriftlig krav, og få en rimelig frist til å utbedre ledningene.

Vil arbeidene påvirke deg og dine omgivelser?
Når arbeidene pågår må du regne med ulemper som redusert framkommelighet, anleggstrafikk, støy, rystelser, støv, mulig lukt og kortvarig brunt vann i springen. Det vil også bli perioder med stengt vann (normalt under 6 timer). Vi varsler deg på sms/e-post to dager i forveien når vi skal stenge vannet.

Deler av Bernt Knudsens vei og Mylskerudveien kan i perioder bli stengt for gjennomkjøring mens arbeidet pågår, men entreprenøren vil sikre at dere har tilgang til boligen i hele anleggsperioden. Vi kan ha behov for å komme inn på din tomt i forbindelse med forberedende undersøkelser, og legging av midlertidig vannforsyning og lignende.

Sprengningsarbeider medfører støy og rystelser
Det kan bli behov for sprengningsarbeid dersom det avdekkes fjell i grunnen. Vi følger

prosedyrer som sikrer at rystelsene ikke blir så kraftig at de kan skade bygninger og konstruksjoner. Vi måler rystelsene ved alle sprengninger og vil engasjere Rambøll til å montere rystelsesmålere.

Før oppstart av arbeidene vil Rambøll dra på befaring for å dokumentere aktuelle bygninger og konstruksjoner med foto/video. Dersom dette gjelder eiendommen din, vil firmaet kontakte deg for å avtale tidspunkt for befaring.

Informasjonsbrev fra entreprenør
Før anleggsarbeidene starer vil du motta et informasjonsbrev fra entreprenøren som skal utføre arbeidene for oss. Her får du nærmere opplysninger om hva som skal skje, nøyaktig tidspunkt for anleggsarbeidet, samt kontaktpersoner med navn og telefonnummer.

Er det noe du lurer på?
Har du spørsmål om prosjektet kan du ta kontakt med oss på telefon 23 44 00 00 eller på epost: postmottak@vav.oslo.kommune.no

Les mer om regler for vann- og avløp på www.oslo.kommune.no /vav-regler.

Med vennlig hilsen

Lotte Andrea Baksaas
Prosjektleder

142185 Bernt Knudsens vei

RAPPORT

Oppdragsgiver: Terje Ørjestad

06.09.2024

RAPPORT

Vurdering av vanninntrenging i boliger



OPAK AS
org.nr. 960 816 862
Engebrets vei 7
0275 Oslo
Tlf. 22 51 77 00

OPAK BERGEN AS
org.nr. 921 586 736
Solheimsgaten 16 b
5058 Bergen
Tlf. 22 51 77 00

OPAK TRONDHEIM AS
org.nr. 921 586 787
Tungaveien 30
7047 Trondheim
Tlf. 22 51 77 00

firmapost@opak.no
www.opak.no
LinkedIn

Innhold

Oppdragsopplysninger 3
Sammendrag 3
Oppdrag 3
Hensikt 3
Eiendom 3
Opplysninger 3
Funn fra befaringen 4
Vurdering/årsak 11
Tiltak 12
Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning 13

Oppdragsopplysninger

Oppdragsadresse:	Bernt Knudsens vei 19-21, 1176 Oslo
Møtested:	Oppdragsadresser
Oppdragsgiver:	Terje Ørjestad
Oppdragsleder:	Christoffer Lyche
Befaringsnummer:	001
Befaringsdato:	29.08.2024
Oppdragsbeskrivelse:	Vurdering av årsak og tiltak mot vann i kjellere

☑ Egenkontroll	☐ Sidemannskontroll	☑ Overordnet kontroll
06.09.2024 CL	Dato Initialer	06.09.2024 BEA

Foretak/organisasjon	Kode	Navn og rolle	E-post	Deltatt	Sendt til
Terje Ørjestad	OPG	Terje Ørjestad (kontakt person)	Terje.Orjestad@circlekeurope.com	Delvis	X
OPAK AS	OPGr	Christoffer Lyche	cl@opak.no	X	X

Sammendrag

OPAK AS v/ Christoffer Lyche har gått befaring og har vurdert tiltak for å redusere risiko for vanninntrenging i boliger. Eiere av de enkelte boligene deltok ved befaring av deres bolig.

Flere av boligene har manglende fall fra bygningen. Dette anbefales å utbedre for å redusere vannbelastningen inn mot byggene.

Som felles tiltak for «området» anbefales det å separere kummer for spillvann og overvann og at det etableres ejektor for overvannet, for å kompensere for manglende kapasitet når vannbelastningen er størst. Dette er et tiltak som krever spesiell prosjektering. Det anbefales også å kontakte kommunen for å høre om ny prosjektert spillvannsledning kan senkes, slik at det på sikt kan etableres selvfallssystem fra boligene, som skaper et avløp ut fra byggegropen.

Oppdrag

Oppdraget er gitt OPAK av Terje Ørjestad, jamfør bestilling av 28.06.2024

Hensikt

Oppdragsgivere i Bernt Knudsens vei 19B, 19D, 21A, 21B og 21C har problemer med vanninntrenging i boligene. Hensikten med oppdraget er å vurdere tiltak for- og muligheter for utbedring av overvannshåndtering.

Eiendom

På de befarte eiendommene er det oppført en bolig fra 1954, mens de øvrige boligene er fra utbygging i første halvdel av 1980-tallet. Alle boligene har kjellere.

Opplysninger

Oppdragsgiver opplyser følgende:
Alle boligene har fått vann inn i kjellere i både 2016 og/eller 2023.

Prosjektleder i Vann- og avløpsetaten Oslo kommune opplyser følgende:
Har oppstart etter sommeren 2024 med utbedring og separering av spillvanns- og overvannsledninger i området. Første området vil ta ca 1,5 år, hvor det blir tilrettelagt for videre separering oppover Bernt Knudsens vei 15-27. Her er vi i gang med detaljprosjekteringsfasen og grunnboring for kartlegging av grunnforholdene. Det er også muligheter for utbedringer videre oppover i Bernt Knudsens vei 1-12.

OPAK opplyser følgende:
OPAK verken åpner eller river konstruksjoner og tar forbehold om skjulte feil og mangler. Det er kun de beskrevne forhold som er vurdert av OPAK.

OPAK har eiendomsrett til materialet utarbeidet av selskapet. Det prosjektmaterialet som er utarbeidet av OPAK kan iht. avtalen bare benyttes av vår oppdragsgiver i forbindelse med det oppdraget OPAK er engasjert for.

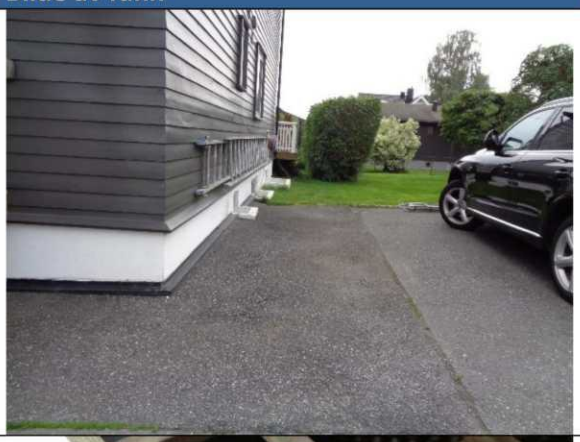
Dokumenter overlevert fra oppdragsgiver:

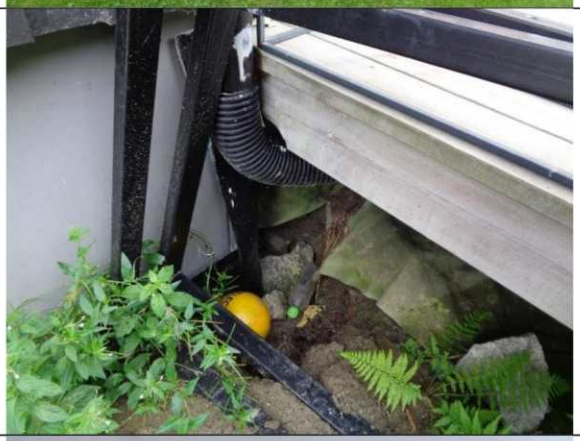
- Skaderapport fra KAPH entreprenør AS, for BK vei 19, datert 28.08.2023.

Funn fra befaringen

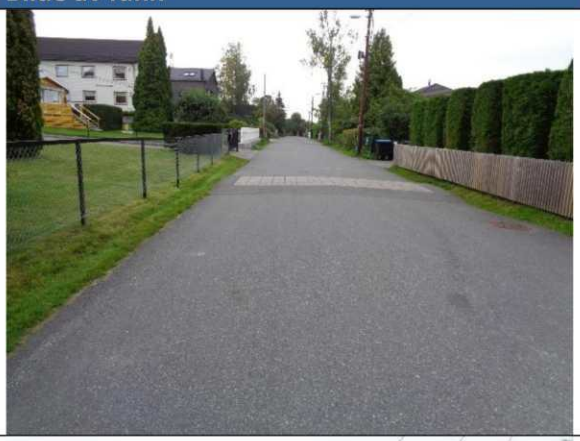
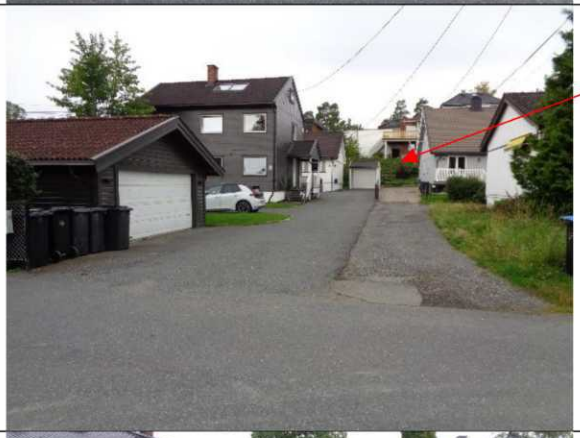
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
1.		Bildet viser sluk i bunn av utvendig trapp i nr. 21A. Det er kun en slukrist som dekker over et korrugert 100 mm rør. Eier opplyser om at vann steg opp her i 2019, men ikke så høyt at det kom inn i boligen. Det kom vann inn i boligen i 2016 og 2023.
2.		Bildet viser grunnmuren med grunnmursplast på nr. 21A. Grunnmursplasten er ført til over terreng.

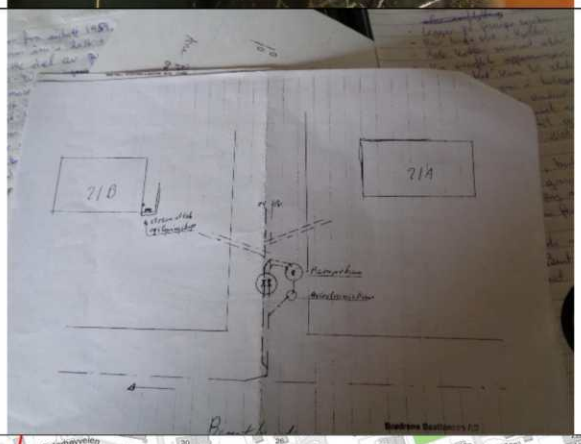
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
3.		Bildet viser nr. 21A. Terrenget har fall fra veien og inn mot bygningen.
4.		Bildet viser innvendig kum på vaskerom i nr. 19B. Eier opplyser om at vann kom opp av denne kummen, som fuktet ned parkett i både 2013 og 2016.
5.		Bildet viser utvendig på nr. 19B. Det er grunnmursplast som er ført til over terreng rundt bygget.
6.		Bildet viser terrenget på baksiden av nr. 19B. Det går en skrent ned og terrenget har fall mot bygningen.

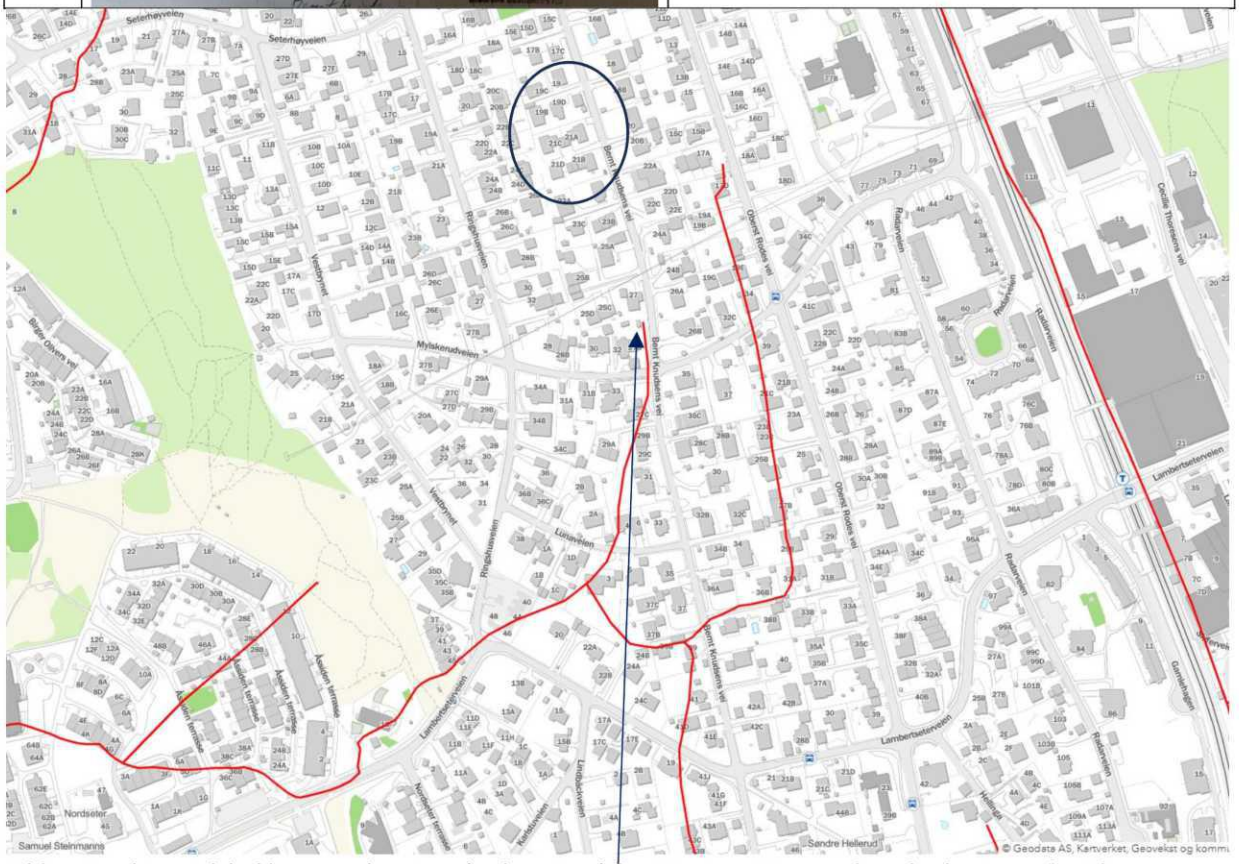
Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
7.		Bildet viser utvendig terreng på nr. 19D. Terrenget har på den ene siden noe/svakt fall mot bygningen fra nabo.
8.		Bildet viser under terrasse på nr. 19D. Terrenget under terrassen har noe/svakt fall mot bygget og det er ikke synlig grunnmursplast på grunnmuren i denne delen.
9.		Bildet viser kummer i hagen til nr. 19D. Det er en gammel septikkum, hvor nytt avløpsrør med tilbakeslagsventil er lagt igjennom. Septiktanken er koblet ut. Den andre kummen er til overvann/takvann.
10.		Bildet viser sluk i bunn av utvendig trapp i nr. 21C. Det er kun en slukrist som dekker over et korrugert 100/110 mm rør.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
11.		Bildet viser baksiden av bygget på nr. 21C. Terrenget på baksiden, mellom terrasseplatting og hekk mot nabo er nedsenket og danner et «basseng». Det er også fjellskrent som leder vann ned mot boligen.
12.		Bildet viser samme område som bildet over, men fra motsatt side og viser nedsenket del/terreng. Terrasseplattingen er bygget noe opp fra terrenget og det er tegn som tyder på at terrenget under plattingen har noe fall mot bygget.
13.		Bildet viser detalj ved plattingen. Det er et søkk under nedløpsrøret, inn mot grunnmuren.
14.		Bildet viser sluk i bunn av utvendig trapp i nr. 21B. Det er kun en slukrist som dekker over et korrugert 100 mm rør.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
15.		Bildet viser teknisk skap for pumpe til spillvann og overvann for flere boliger.
16.		Bildet viser kummer, plassert i privat vei, som er til pumpesystem og overvann. Pumpekum. Kum for avløp/spillvann. Antatt avlastningspunkt i gravitasjonspunkt for videre selvfall til kommunalt nett.
17.		Bildet viser grunnmur med grunnmursplast på nr. 21B.
18.		Bildet viser Bernt Knudsens vei utenfor befarte bygg, mot syd. Generelt er veien tilnærmet horisontal.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
19.		Bildet viser samme som bildet over, men motsatt vei, mot nord. Veien faller noe ned mot området med befarte boliger.
20.		Bildet viser privat stikkvei, mot vest, inn til boligene. Innerst i veien ser man at det er en skrent som går opp til boliger som ligger høyere i terrenget.
21.		Bildet viser privat vei inn til boliger på østsiden av Bernt Knudsens vei. Terrenget heller mot Bernt Knudsens vei.
22.		Bildet viser eneste veisluk i området, som er plassert i grøften mot nr. 18B.

Nr.	Bilde av funn	Beskrivelse
23.		Bildet viser stående vann i veisluket ved nr. 18B. Vannspeilet er ca 0,9 m under nivå for asfalten på veien, ved befaringen.
24.		Bildet viser tegning, fremvist av eier i nr. 21B, og viser kummene i den private stikkveien (ref. bildet nr. 16).



Bildet viser historisk bekk som er lagt i rør (røde striper) fra BK vei nr. 27 og ned med utløp innenfor Ulvøya. Sort sirkel markerer område med befarte boliger.

Vurdering/årsak

Generelt:
Alle boligene informerer om at de fikk vann inn i boligene sine i 2016 og 2023. Eier i nr. 21B har bodd der siden byggene var nye i 1983, og informerte om at de også har hatt vann inn i boligen i 1987, 1988 samt en gang til mellom 1988 og 2016, før på nytt i 2016 og 2023. Eier av 21B informerer også om at ved tidligere vanninntrenging så har vannet plutselig og raskt trukket seg tilbake.

Boligene ligger på et flatt «platå» hvor kart over historiske elver og bekker viser at det fra ytterkant av «platået», ved Bernt Knudsens vei 27, går en bekk lagt i rør som renner ned og ut ved Ulvøya. Dette indikerer at området har vært/er et fuktig terreng/«myrområde» hvor vann samler seg, før det dannes et utløp via en bekk.

Veien er relativt flat med antydning til lavbrekk for hele området ved nr. 21A og B. Ved dette lavbrekket er det i veigrøften mot hekken til nr. 18 B, et veisluk. Ved befaringen var det stående vann i dette sluket, ca 0,9 m under asfaltert vei-nivå.

Tegninger og fakturainfo, fremvist av eier i nr. 21B, viser at spillvann og overvann blir håndtert i samme pumpekum og går til kommunalt nett. Dette kan medføre at det ikke er et naturlig avløp ut fra byggegropen via grusmasser rundt vann og avløpsrør, men at stedlige masser danner et basseng rundt boligene. Tekniske bestemmelser Standard abonnementsvilkår for vann og avløp angir følgende i kapittel 3 avsnitt 3.2.8 pumpekum: *Det tillates ikke nødoverløp i pumpekum for spillvann. Pumpekum for overvann bør utstyres med ejektor eller tilsvarende*.

Ejektor er system som pumper vann ut på terreng fra kum ved tilstopping eller overbelastning av kapasiteten på bortleding/infiltrasjonssystem/kommunalt overvannsnett. Dette bidrar til å holde vannivået i grunnen nede, men gir økt belastning på terrenget dit det pumpes. For å etablere ejektor må pumpekummene bygges om, slik at spillvann og overvann er i separate kummer og slik at bare overvann blir pumpet ut på terreng ved overbelastning. Løsningen må prosjekteres spesielt og kan bidra til å unngå økt grunnvannsnivå frem til kapasitet på kommunalt overvannsnett kommer tilbake. Det anbefales også å se på muligheter til å etablere selvfallssystem for avløpene når kommunen oppgraderer og skiller overvann- og spillvannsrør i gaten.

Boligene:
Alle befarte boliger hadde synlig grunnmursplast rundt byggene. Nr. 19D fra ca 1954 hadde også dette, men ukjent når dette ble utført. For utbygde boliger på 1980-tallet så antas det at utvendig fuktsikring er fra byggeåret. Dreneringssystemer under terreng har erfaringsmessig en forventet levetid på 40-60 år. Hyppig grunnvannsstigning kan medføre tilstopping eller redusert kapasitet ved at finstoffer avsettes i massene rundt og inne i drensrør.
De fleste boligene hadde noe fall på terreng mot byggene. Dette var enkelte steder på hele fasader og andre steder på deler av fasadene og enkelte tilfeller under nedløp/utkast for takvann. Forskriftene krever at det er fall fra bygninger på 1:50 minst 3 m ut fra byggene. Dette er for å unngå at vann blir ledet inn mot bygget med økt fuktbelastning på grunnmur og drenssystemer. Fall fra bygninger hjelper ikke ved grunnvannsstigning, men reduserer fukttilførsel inn mot bygget/grunnmur.

Tiltak

Som lokale tiltak ved de enkelte boligene anbefaler OPAK at det etableres fall på terreng bort fra byggene på 1:50 minst 3 m ut fra grunnmur rundt hele bygget. Dette bør vurderes samtidig med ev. oppgradering av dreneringssystemer, spesielt der det har vært flere vanninntrenginger.

Det bør også avklares/høres med kommunen om det vil bli mulig å etablere selvfallssystem for avløpene samtidig med oppgraderingene av kommunalt nett. Dette er ev. avhengig i at de nye spillvannsrørene vil bli senket noe i forhold til dagens plassering, slik at nye avløpsrør kan legges med korrekt fall. Dette vil også forhindre at det er basseng rundt byggene, uten et naturlig avløp via grøfter for spillvann.

Området til de befarte boligene, fremstår på kartet over historiske bekker og elver, som at er et gammelt område hvor vann samles/flomområde. Dette antas at gir varierende grunnvannstand som resulterer i vanninntrenging i boligene, før det renner ut/dreneres i bekken og kommunalt overvannsnett. Dette underbygges ved at i nr. 21B informerer om at de har hatt vanninntrenging flere ganger/jevnlig etter at bygget ble oppført i 1983. For å forsøke å kompensere for dette anbefales det at det etableres separate kummer for spillvann og overvann og at overvannskummen etableres med ejektor.

For **OPAK AS**

Christoffer Lyche
Spesialrådgiver

Kontrollskjema for oppdrag byggfaglig spesialrådgivning

Henvisning for interne kvalitetskrav
OPAKs Kvalitets- og miljøhåndbok OPAKs HMS – Håndbok Prosesskjema med tilhørende rutiner

Sjekkliste intern kvalitet	Ja	Nei
Oppdragsbeskrivelse, betingelser og honorar er avtalt og bekreftet av oppdragsgiver og bekreftelsen er lagret i på oppdraget i OPAK365/SharePoint.	X	
Sikringstiltak ved befaring er ivaretatt i henhold til HMS-Håndbok. *Eventuell bruk av sikker jobbanalyse skal lagres i OPAKs dokumentsenter.*	X	
Alle oppdragsdokumenter og arkivverdige e-poster er lagret i hhv. oppdragets SharePoint-område og e-postarkivet i OPAK365.	X	
Kvalitetskontroll av OPAKs dokumenter i oppdraget er gjennomført i henhold til OPAKs rutiner.	X	

Dokumentasjon og opplysninger som er grunnlag for vurderingene i rapport/notat
• Kart over historiske elver og bekker fra Oslo Elveforum. • Tekniske forskrifter. • Informasjon og fremviste dokumenter fra beboere. • Standard abonnementsvilkår for vann og avløp.

Måleinstrumenter som er benyttet ved befaring
• ingen

Oppdragsevaluering
OPAK ønsker tilbakemelding på vårt arbeid fra våre oppdragsgivere. Vi er takknemlig om du bruker et øyeblikk på å svare på noen spørsmål. For å svare på kundeevalueringen registrer din e-postadresse via denne linken, og du vil få tilsendt et elektronisk spørreskjema med tre spørsmål.

Oddvar Larsen, Bernt Knudsens vei 19 B, 1176 OSLO 11.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 158 BNR. 533 og BNR. 965

ATKOMSTVEI

Gnr. 158 bnr. 965
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra Bernt Knudsens vei
over gnr. 158 bnr. 533
langs denne eiendoms nordgrense
som vist med blå farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 158 bnr. 533
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den

For gnr. 158 bnr. 533

Oddvar Larsen
Hjemmelsinnehaver
Oddvar E. Larsen

DAGBOKFØRT

10.MRS.88 017365

BYSKRIVEREN I OSLO

Avskriftens riktighet bekreftes

MÅLEPROTOKOLL

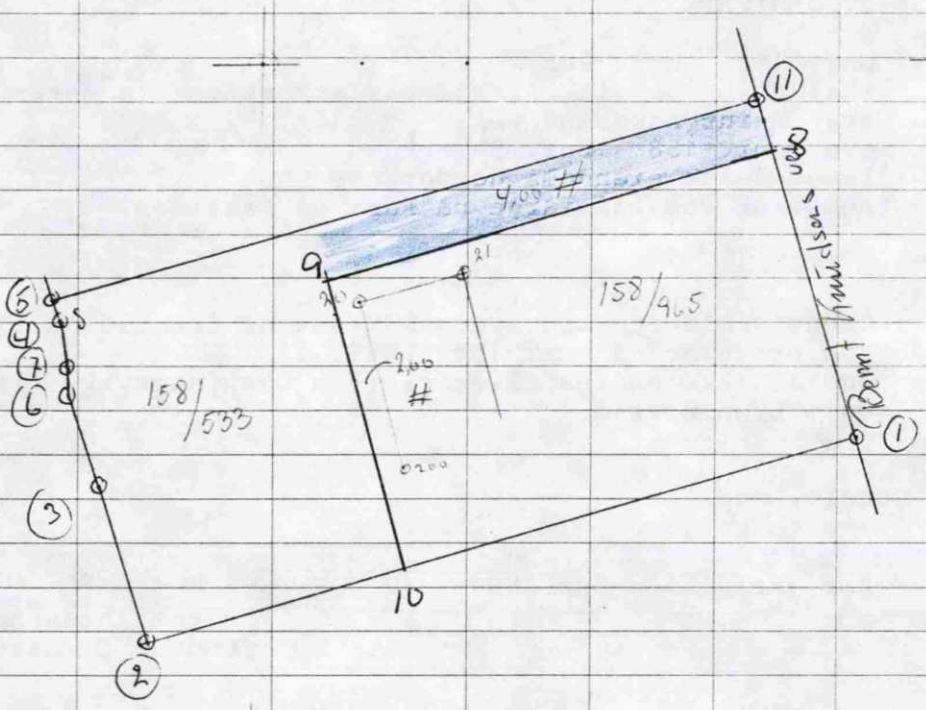
JNR

Eiendommens betegnelse

Side | - av sider i alt

Måledato | Målt av -

Type	1 Oppst. nr	2 Sikt til nr	3 Hor. v.	4 Avst.	5 Zenit.d.	6	Møtende/Anmerkninger



Nr 16.063 Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-81

DAGBOKFØRT

20.OKT.88 071554

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Petter Kvaal	Karl Johansgt. 20 0159 Oslo 1	424148

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	158	965		Oslo

2. Hjemmelshaver	Navn	Fødselsnummer
	Henning Roy Gulbrandsen	[redacted] - [redacted]

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Avskriftens riktighet bekreftes

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1			21		
2	B	80	22		
3	B	80	23		
4			24		
5			25		
6			26		
7			27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		160	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Dato: 3/10 -88

Sted: Oslo

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

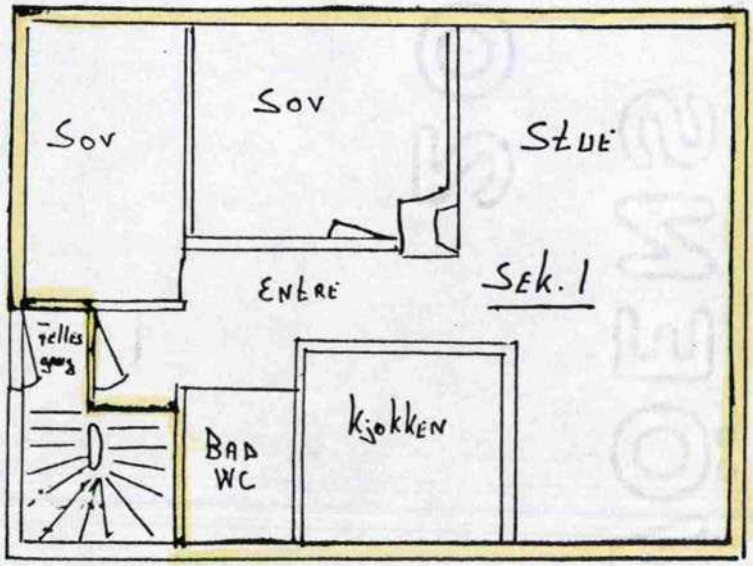
Henning Roy Gulbrandsen

Henning Roy Gulbrandsen

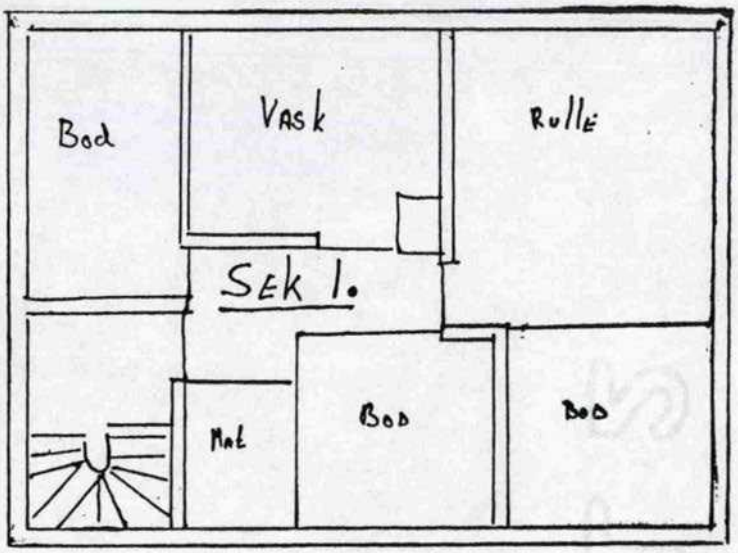
Tinglysingsstempel

1.

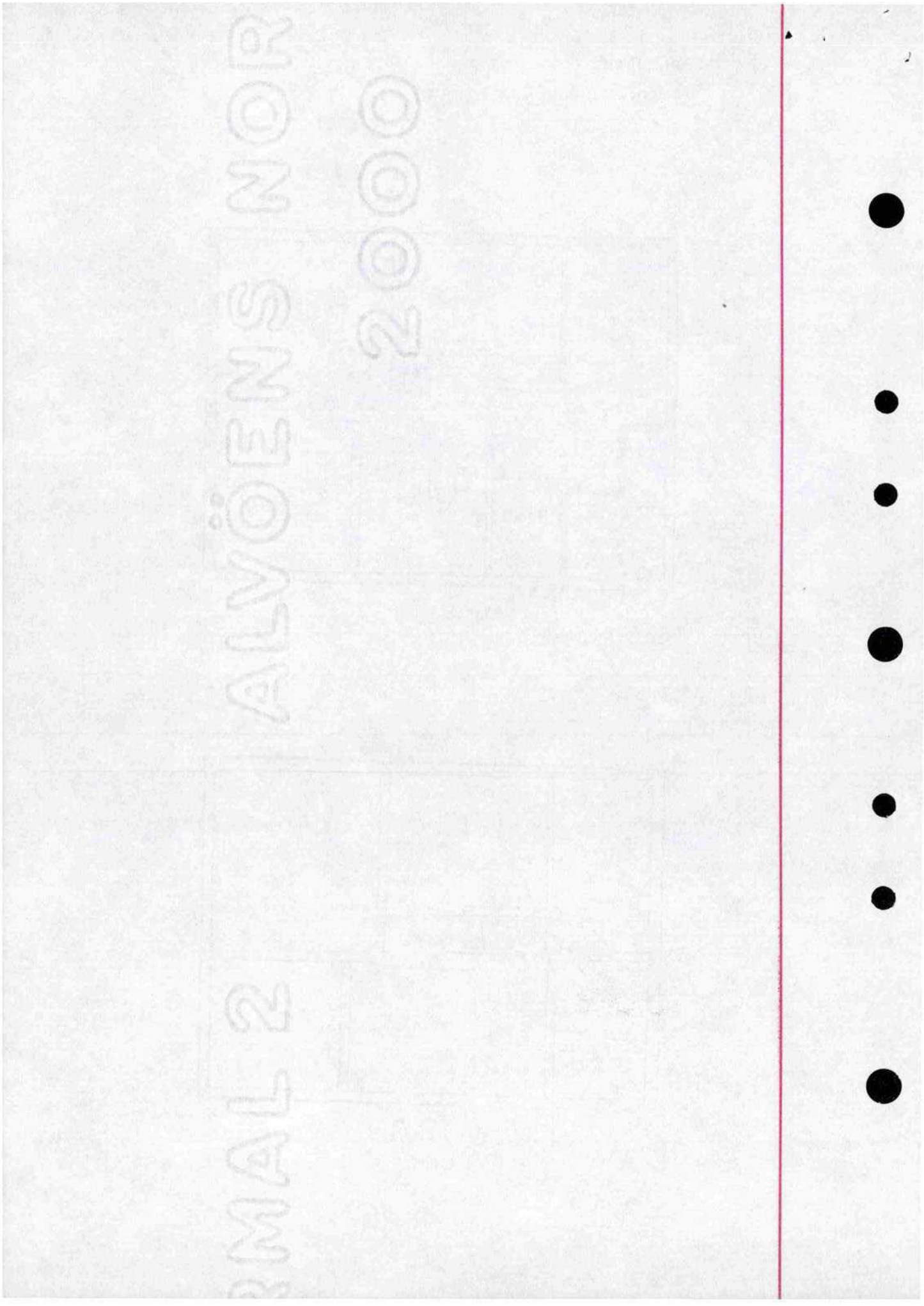
PLANRISS gnr. 158 bnr. 965 i Oslo
Bernt Knudsens vei 19 D.



1. etasje

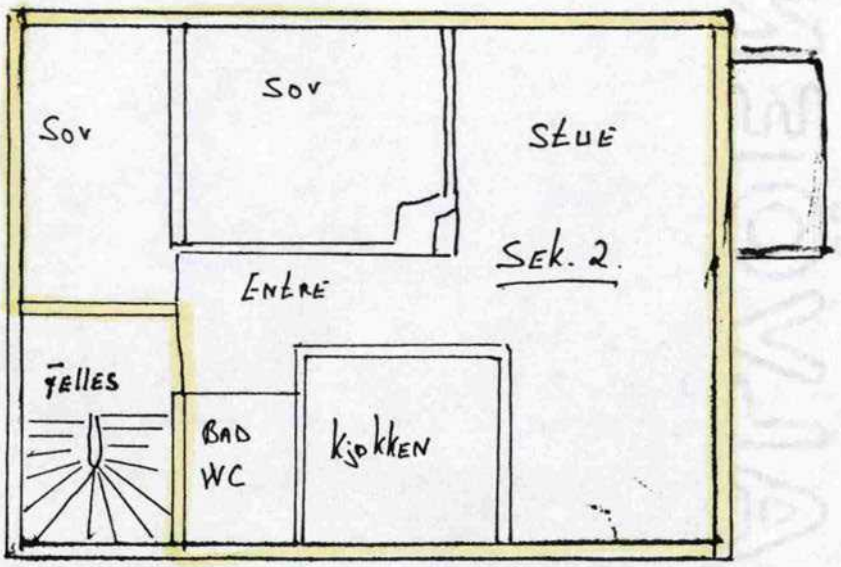


Kjeller felles

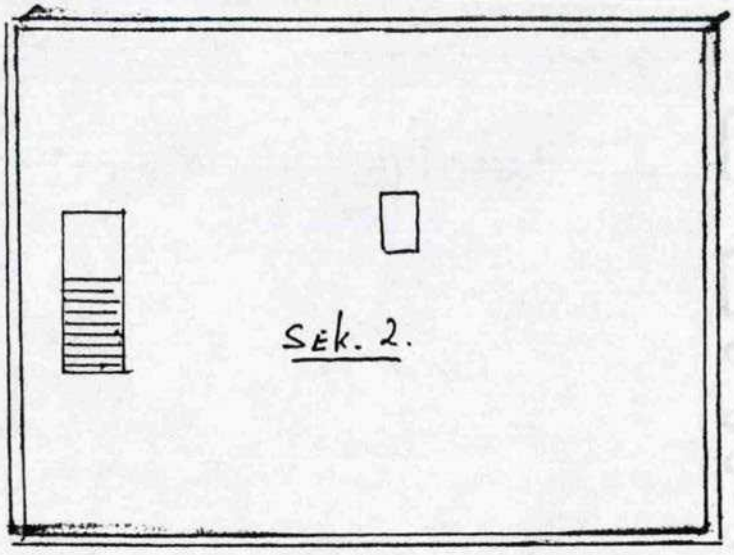

ORIGINAL-ALVÖPENSNOR 2000

2

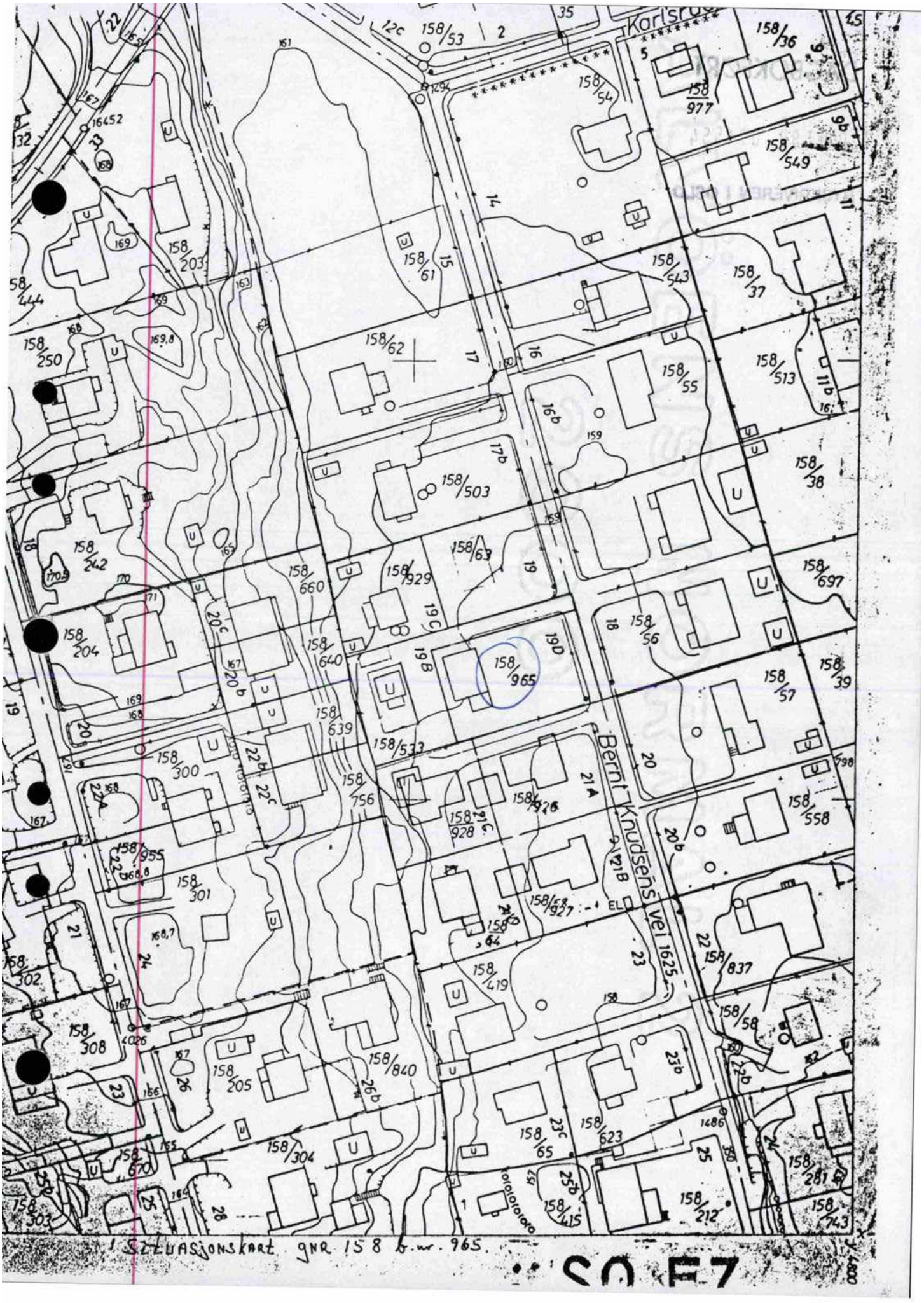
PLANRISS gnr. 158 bnr. 965 i Oslo
Bernt Knudsens vei 19 D.



2. etasje



Loft. Felles


Bernt Knudsens vei 1625
SITUASJONSKART GNR 158 B.NR. 965.
SOF7

DAGBOKFØRT

20.OKT.88 071554

BYSKRIVEREN I OSLO

KOPI SAMMENSTEMMER MED ORIGINALEN

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	158/965 Bernt Knudsens vei 19 D	Journalnr. 89/0408
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert 1.2.89
Byggherre	Henning Gulbrandsen, Bernt Knudsens vei 19 D, 1176 Oslo 11	
Anmelder	" " " "	

TH/RF

Oslo, den 3. mars 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 24.2.89 på kartet.

Da garasjen ikke skal fundamenteres frostfritt, forpliktes herved eieren til, til enhver tid å rette mangler og forskyvninger etc. pga. telehiving o.l., kfr. byggeforskriftenes kap. 42:2.

Området mellom garasjen og nabogrensen må holdes i ryddig stand og ikke nyttes til noen form for lagring.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:55.

Garasjen må males/beises i samme farge som hovedhuset.
Garasjen må utføres med samme panel som hovedhuset.

Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 4 meter.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

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

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Tove Haukeli
arkitektass.
THaukeli

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bernt Knudsens vei 19 D	Gnr.158, bnr.965	89/408

Byggherre

Henning Gulbrandsen
Bernt Knudsens vei 19 D

1176 OSLO 11

Ansvarshavende

D.s.

AS/lw

Dato 27.4.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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 BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	158/0965 Bernt Knudsens vei 19 D	Journalnr.	89/0408-S
Arbeidets og bygningens art	Nybygg - Garasje	Innlevert	01.02.89
Byggherre	Henning Gulbrandsen, Bernt Knudsens vei 19 D, 1176 OSLO 11		
Anmelder	Henning Gulbrandsen, Bernt Knudsens vei 19 D, 1176 OSLO 11		

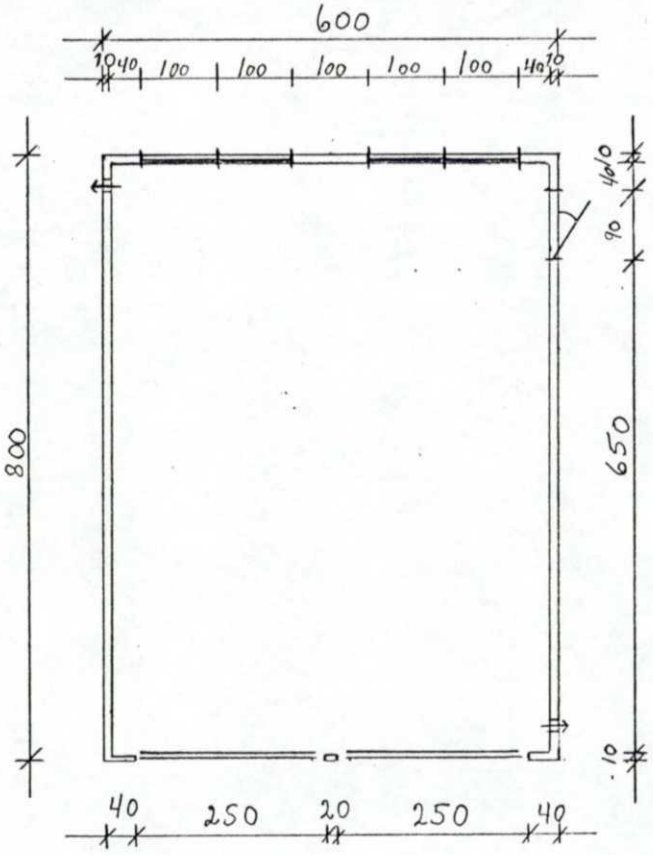
~~1~~	V	16		31		46		61		76		91						
~~2~~	V	17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. 89/0408-S
Sendes oppmålingsvesenet 3/3 89

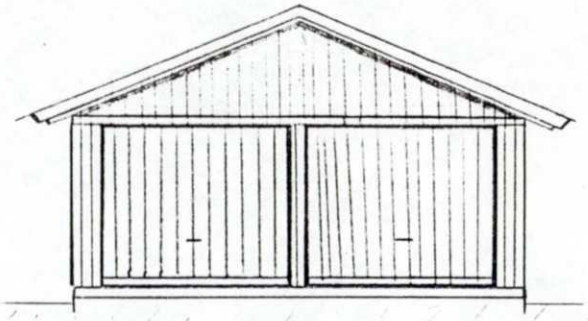
Kart sendt oppmålingsvesenet 7.3.89 T.E.

App.: 3/3 - 89. Igang: 1/2 - 90 Bruk: 28/2 - 90. T.E.

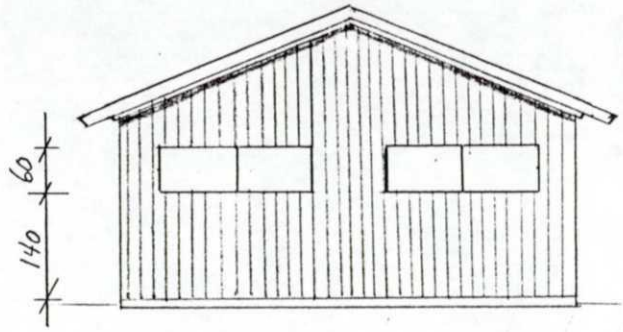
SEND BYGGETILLATELSE 19/5 89 JJ. 19. 5. 89 ip



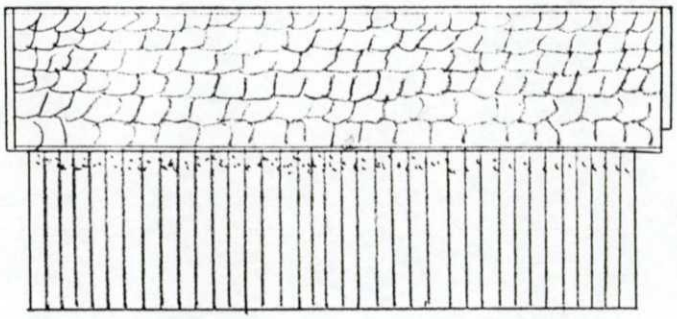
PLAN



FASADE



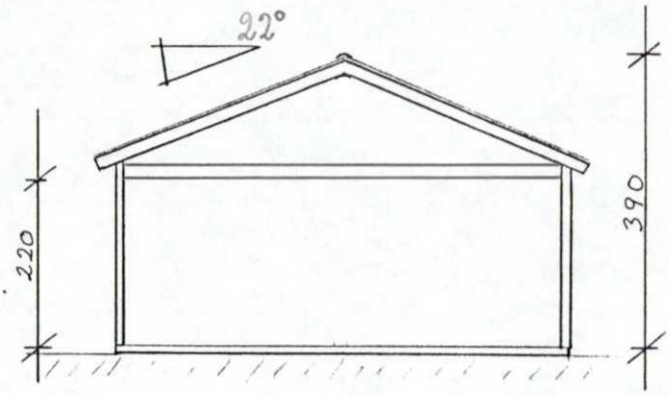
FASADE



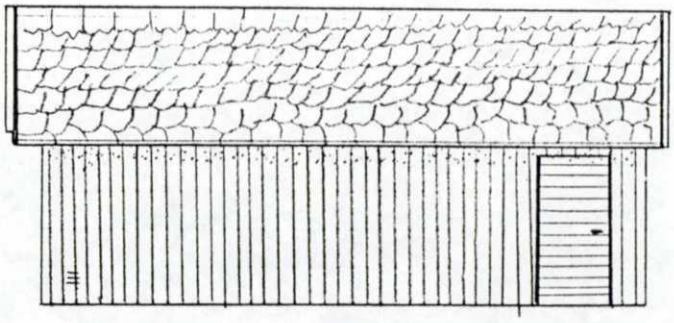
FASADE

GARASJE: 158/965

MÅLESTOKK 1:100
DATO 4/10-1988
NAVN HENNING GULBRANDSEN
BERNT KNUDSENSVEI 19D
1176 OSLO 11



SNITT



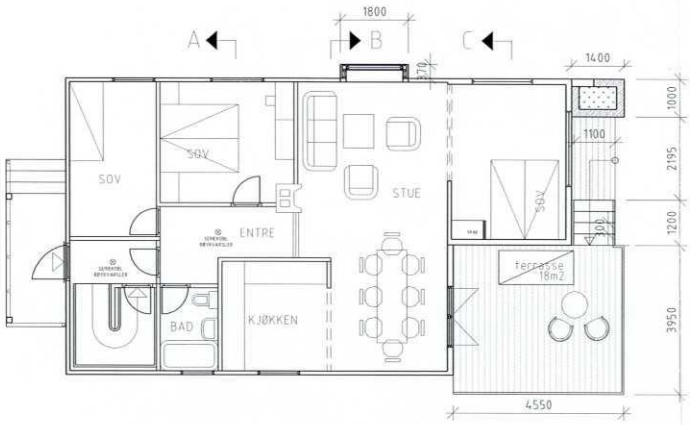
FASADE

2

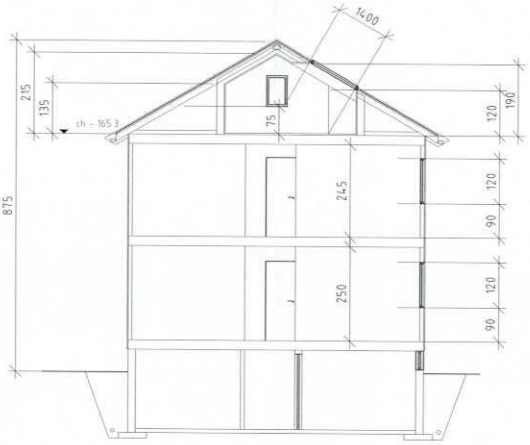
GARASJE: 158/965

MÅLESTOKK	1:100
DATO	4/10-1988
NAVN	HENNING GULBRANDSEN
	BERNT KNUDSENSVEI 19D
	1176 OSLO 11

E2



1. ETG.



SNITT A-A

Revidert:		Dato:	Endring:		Sign:
Tiltakshaver: Tørstad/ Nordvik		Prosj nr: -	Prosjekt: Tilbygg		Målestokk: 1 : 100
		Tegn nr: 1	Tegning: PLAN, SNITT		
Adr: BERNT KNUDSENS VEI 19D		Anv: BYGGEMELDING	Tormod Tørstad		Konstr: -
Kommune: OSLO		Kode: BERNTKNV19D			kontr: -
Gnr: 158	Bnr: 965	Dato: 01.09.03			Sign:

E1



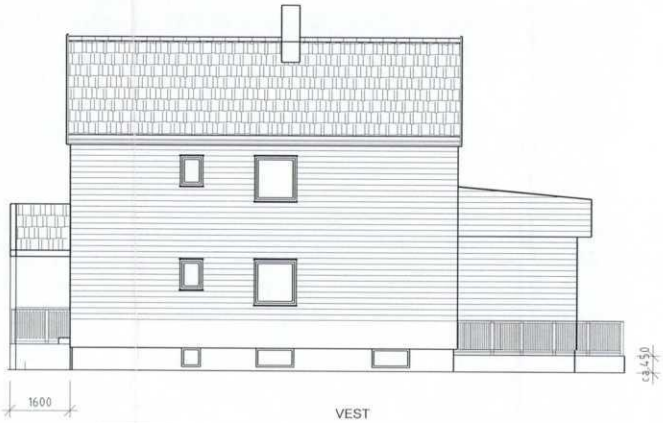
NORD



SØR



ØST



VEST

Revidert:	Dato:	Endring:	Sign:
Tiltakshaver: Tørstad / Nordvik	Prosj nr: -	Prosjekt: Tilbygg	Målestokk: 1 : 100
	Tegn nr: 1	Tegning: FASADER MOT NORD, SØR, ØST OG VEST	
Adr: BERNT KNUDSENS VEI 19D	Anv: BYGGEMELDING	Tormod Tørstad	Konstr: sa
Kommune: OSLO	Kode: BERNTKNV19D		konstr: sa
Gnr: 158 Bnr: 965	Dato:		Sign:

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/00577-11	Kirsten Alexandra Qvale Hammer	21.04.2026

Adresse: Bernt Knudsens vei 19D
Eiendom: 158/965
Ansvarlig søker: Krisarch AS
Tiltakshaver: Terje Ørjestad

Ferdigattest - Bernt Knudsens vei 19D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming av fellesareal og endring av brannskille, mottatt 07.04.2026.

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

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Kirsten Alexandra Qvale Hammer
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by sør

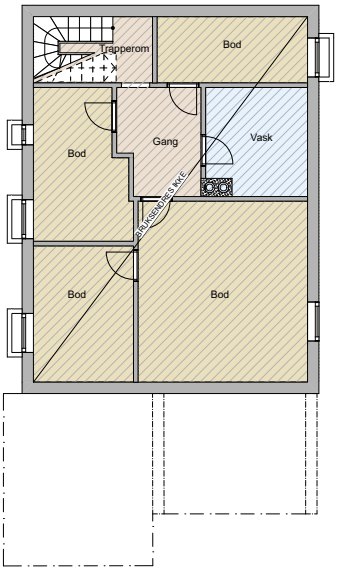
Victoria Remen Sandnes
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

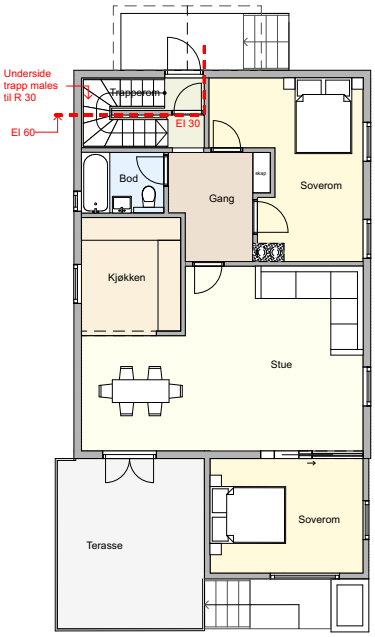
Vedlegg:
Situasjonsplan
Planer
Gjennomføringsplan

Mottakere:
Krisarch AS, Kristian Schønberg Christensen

Kopi til:
Terje Ørjestad



Plan underetasje 1:100



Plan 1.etasje 1:100

Prosjekt: **Bernt knudsens vei 19D**	Kontroll prosjekt: Sign.: **KP** / Kontroll: **KSC**
Tiltakshaver: **Terje Ørjestad** **Bernt knudsens vei 19D** **1176 Oslo**	Grnr./Brnr./Festenr.: **158/965**
Prosjekterende: **Krisarch AS** **Drammensveien 155** **0277 Oslo**	Dato: **06.03.2026**
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **21.11.2025**
Tegning: Plan Underetasjeog 1. etasje	Målestokk: **A3:1:100** / Tegningsnr.: **A20-2** / Rev.: **A**

BIM med Archicad 28 NOR Filplassering: /Users/ksc/Krisarch Dropbox/Prosjekter/Aktive prosjekter/251106 Bert Knudsens vei 19D/251106_Tegninger/251106_Aktive tegninger/251106_Modell/260225 BKV 19D.pln

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/04826-7	Jetmir Sabani	28.05.2026

Adresse: Bernt Knudsens vei 19D
Eiendom: 158/965
Tiltakshaver: Terje Ørjestad

Ferdigattest - Bernt Knudsens vei 19D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 18.05.2026.

Du 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

Tegninger som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

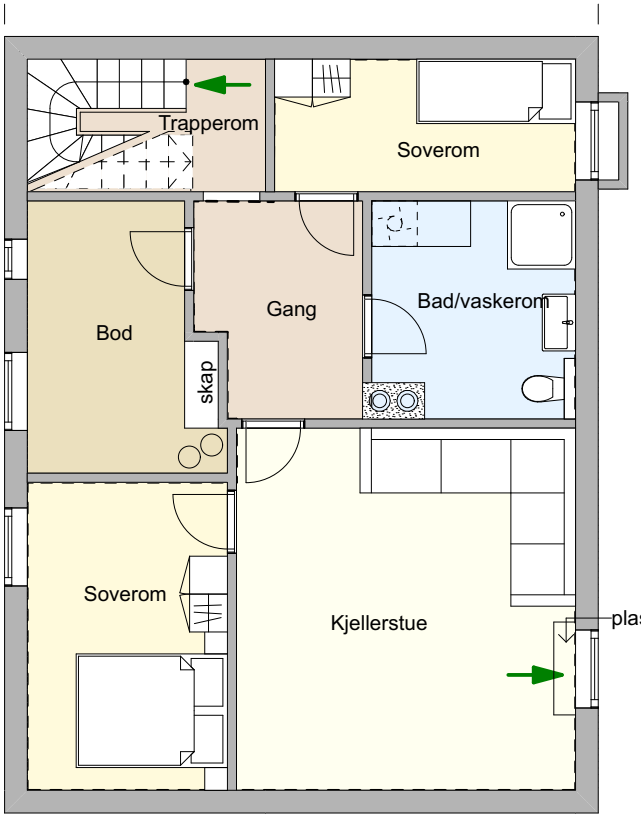
Karine Bue Iversen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Snitt
Plan kjeller

Mottakere:
Terje Ørjestad

Kopi til:
KRISARCH AS, Kristian Schønberg Christensen



54,7 m^2
Bruksendres

Plan underetasje 1:100

REV A: 11.05.2026

Tegning:	Prosjektnr..	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål	Tegningsnr..
Plan kjeller bruksendres **Bernt knudsens vei 19D** **Bernt Knudsens vei 19D 1176 Oslo**	**251106**	**28.04.2026**	**158/965**		**A20-5**
	Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll:	Godkjent	Rev. ID

enova

Energiattest



Adresse **Bernt Knudsens vei 19D, 1176 OSLO**	
Dato for energimerking **06.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346328**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80380747**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **965**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **147,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **147,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **215,26**

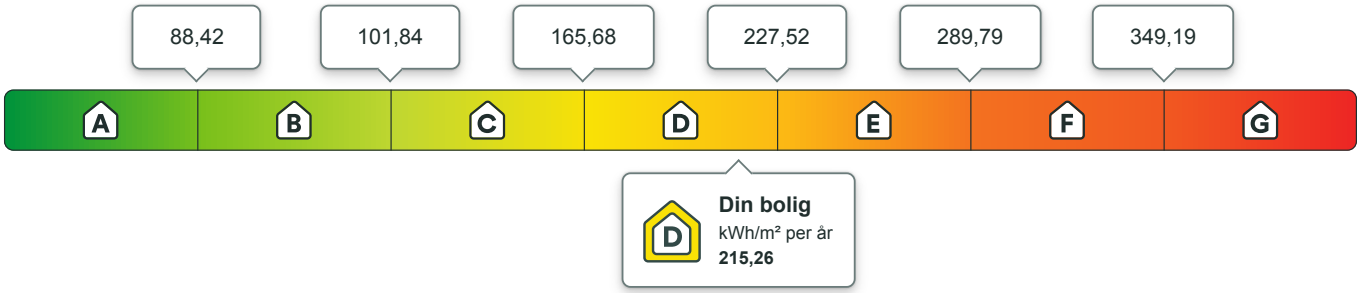
Bernt Knudsens vei 19D, 1176 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
34 034,76	**215,26**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bernt Knudsens vei 19D, 1176 OSLO

Detaljering

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

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Bernt Knudsens vei 19D, 1176 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 2: 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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Bernt Knudsens vei 19D

Nabolaget Seterhøgda - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	11 min 0.9 km	
Kastellet skole (1-10 kl.) 609 elever, 37 klasser	13 min 1.2 km	
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	17 min 1.4 km	
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	23 min 2 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	6 min 2.7 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km	
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 3.9 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Mylskerudveien Linje 74	5 min 0.4 km	
Karlsrud Linje 1, 4	8 min 0.7 km	
Sørli Linje 13, 19	14 min 1.3 km	
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.3 km	

BARNEHAGER

Christiania Barnehave Nordstrand (... 53 barn	2 min 0.2 km	
Knausen barnehage (1-5 år) 119 barn	8 min 0.6 km	
Den Blå Appelsin Kanvas-barnehage ... 59 barn	9 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Karlsrud	6 min
Kiwi Cecilie Thoresens Vei	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	11 min
Apotek 1 Karlsrud	10 min
Lambertseter Vinmonopol	11 min

SPORT

Kastellet skole	15 min
Nordstrand kunstgressbane	16 min
Mudo Nordstrand	6 min
SATS Karlsrud	10 min

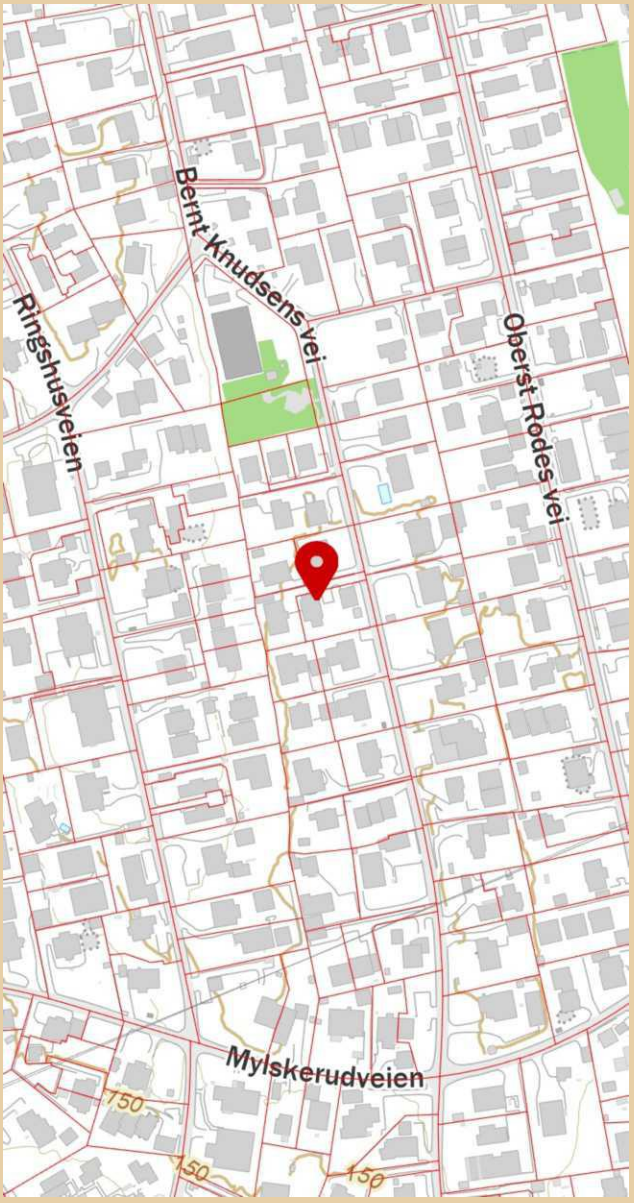
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- 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

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 19 D, 1176 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 965, Snr. 1, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251087

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Geir H. Zetterstrøm

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 934 01 590

E-post: geir.hansen.zetterstrom@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.
