PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BERNT KNUDSENS VEI 43D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Servitutter

Formuesverdi

Kommunale avgifter

Vedtekter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Bernt Knudsens vei 43D , 1152 OSLO
OSLO kommune
gnr. 158, bnr. 340, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 09.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4350 **Referansenummer:** AK9414

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig over 3 etasjer oppført i 2006. Datidens byggeskikk og forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er oppført i mur -/betong- og trekonstruksjoner over støpt såle.

Standardheving: Utover standard leveranse, ble boligen påkostet med bla. annen type fliser i alle våtrom, ny innredning i toalettrom og alle våtrom, nytt Unoform kjøkken, ny innvendig trapp (Hagentrappa), 1-stavs eikeparkett i stue/spisestue, Otta skifer i entré og gang i kjeller, la inn varmekabler i kjelleretasjen, tettet igjen gulvet på balkongen, isolerte og la gulv på loftet, byttet ut avløpsrør fra badet i 2.etg, installerte to peiser, byttet ut alle vinduer i kjellerstue med større vinduer, samt la inn ekstra el.punkter og integrert belysning m.m

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Utført radonmåling med godkjent utsthyr i følge eier (17 Bq/m³)
2023: Kjøkkeninnredningen ble oppgradert med nye fronter og skuffer nede, samt ny oppvaskmaskin og induksjonstopp
2022: Installert 2 stk elbil ladere (utført av AG Installasjon AS)
2019: Huset ble malt utvendig (utført av Malermester Tom Beving)
2017: Utvidet terrasse, sam lagt nytt terrassegulv og satt opp levegger
2007: Det ble utført kontroll og mindre utvidelse av el-anlegget (utført av AG Installasjon AS, samsvarserklæring foreligger)
Annet, ukjent årstall: Montert 2 stk elektriske solmariser, samt elektriske screens (levegger) på terrasse. Montert diverse lamper og belysning (kjøpt gjennom Concept Design AS).
Vedlikeholdshistorikk ble opplyst av selger.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

Gå til side

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere på taket, samt stigetrinn for feier. Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006. Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Hvit profilert hovedytterdør i tre fra byggeår til kjeller. Det er montert Yale Doorman kodelås på begge ytterdører. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2006. Terrassedøren er tofløyet. 2.etg: Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5 m². Utkraget trekonstruksjon. Spaltegulv i impregnert tre og rekkverk i malt treverk. 1.etg: Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 38 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i treverk. Skillevegger i impregnert tre. Det er montert elektriske solmarkiser, screens/levegger og strømuttak. Takoverbygget inngangsparti med trapp i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Utvendig betongtrapp til kjeller. Støpte trappevanger. Rekkverk og håndløper i malt treverk. Elementpipe fra byggeåret. Heltrukket pipebeslag over tak.

INNVENDIG

Gå til side

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Gulv 2.etg: Eikeparkett i stue og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Ottaskifer i entré. 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller: Eikeparkett i trapperom, to boder, kjellerstue og walk-in-closet. Ottaskifer i gang og flislagt gulv teknisk rom. Veggoverflater i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater. Innvendig pusset og malt pipeløp. Plassbygd ildsted med peisinnsats i stue/spisestue i 1.etg og i kjellerstue. Dekkplater av glass på gulv foran begge ildsteder/peiser. Innvendig tretrapp med lukkede trappetrinn fra byggeåret. Malte trappevanger og opptrinn, samt rekkverk, håndløper og trappetrinn i lakkert eik. Rekkverket har stålspiler. Hvite profilerte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med speildører i entré i 1.etg. Spesialtilpasset benk med skuffer i karnapp, samt vegghengte skuffeseksjoner i 1.etg. Spesialsnekret hjemmekontorløsning i stue i 2.etg. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap med glatte fronter på to soverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap med hvite, glatte fronter i gang i kjeller. Spesialtilpasset og plassbygd sofa/seng og reol i kjellerstue. Diverse skap, skuffer, hyller og oppheng i walk-ir -closet.

VÅTROM

Gå til side

2.etg: Bad/wc er fra byggeåret. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedører i glass, dusjpanel, regndusj og håndusj. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist og luftehull, dusjbatteri/tappekran og håndusj.

1.etg: Vaskerom er fra byggeåret. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger og himling med malte plater. Himlingen har downlights. Laminaert benkeplate, skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap med overløp til gulv. Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

Kjeller: Bad/wc er fra byggeåret. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, innfellbar glassdør, dusjpanel, regndusj og håndusj. Vannfordelerskap med overløp til badegulv.

KJØKKEN

Gå til side

Unoform kjøkkeninnredning fra 2006, oppgradert med nye fronter og skuffer nede i 2023. Innredningen har hvite glatte fronter og glatte/profilerte fronter i eik. Benkeplater i heltre eik og granitt/stein. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplate på vegg bak kokesone, benkebelysning under overskap samt downlights i himlingen. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Miele stekeovn, Miele induksjonstopp, grillplate og gassbluss. Oppvaskmaskin og induksjonstopp ble byttet ut i 2023. Gassbeholder er plassert i utvendig skap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Gaggenau kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Praktiske skuffer i ved gulvsokkel med overflate i

Beskrivelse av eiendommen

børstet stål e.l. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling er kledd med malte plater. Himlingen har downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Inspeksjonsluke med innsyn bak toalett. Vegghengt servantinnredning i tre med porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og takbelysning. Balansert ventilasjon (avtrekk), vindu og tilluft via luftespalte under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Ca. 300 liter Oso varmtvannsberederer fra 2006 plassert i teknisk rom med sluk. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap (Witapex). Vannfordelerskapene er plassert i vaskerom og på bad/wc i kjeller. Hoved-/stoppekran er lokalisert i teknisk rom. Utekran syd side mellom husene. Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Balansert ventilasjonsanlegg med friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra toalettrom, vaskerom og begge bad/wc. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert på loftet. Bryter/styrepanel er plassert i entréen. Det er i tillegg naturlig friskluftstilførsel via ventiler i enkelte yttervegger/grunnmur. Sameiet har felles pumpe for vann og avløp som sørger for at avløpsvann føres effektivt inn i det kommunale systemet. Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Det er gulvvarme i entré, toalettrom, vaskerom og på begge bad/wc, samt i hele kjelleren unntatt i den lille boden og teknisk rom. Downlightsbelysning i stue, hovedsoverom og bad/wc i 2.etg, entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue/spisestue i 1.etg, samt gang, bad/wc og kjellerstue. Det er belysning innfelt i vegg over innvendig trappevange. Telia TV- og internett-tilknytning. Verisure boligalarm. Boligen har sentralstøvsuger – oppsamler/motor er plassert i teknisk rom (ikke funksjonstestet). To elektriske solmarkiser, samt elektriske screens (levegger) på terrasse. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i bod: 63A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømavleser og ca. 20 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Støpt betongsåle anlagt på faste masser og stabil grunn. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er lagt belegningsstein ved inngangssiden med svak helning fra huset. Det er bygget terrasse ved baksiden av huset (vestside), noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjent byggetegning datert 08.04.2005. Ferdigattest er gitt 04.10.2010.

2.etg: Opprinnelig byggemeldt "loft" er i dag stue. Samsvarer ellers med byggetegning.

1.etg: Samsvarer med byggetegning.

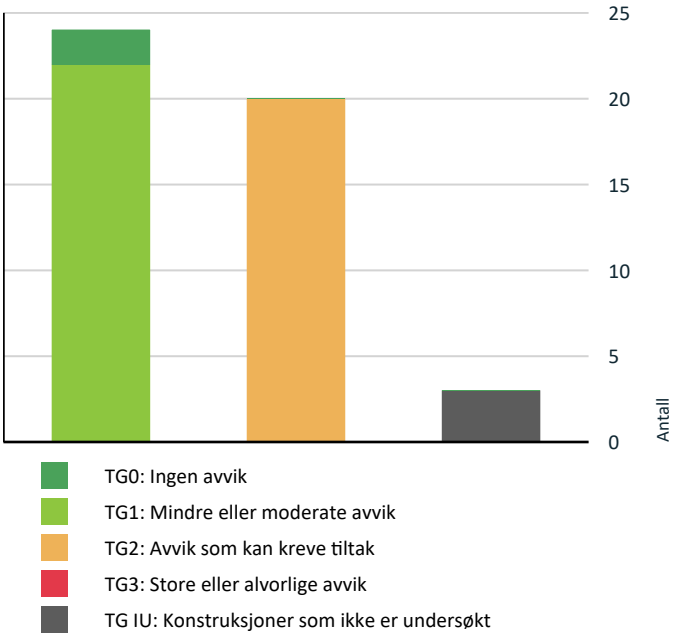
Kjeller: Opprinnelige byggemeldte "boder" er i dag kjellerstue og walk-in-closet. Det foreligger ingen søknad/godkjenning/bruksendring. Kjellerstue har ikke godkjente rømningsvinduer. Flere vinduer i kjellerstue ligger under terrasse. Øvrige vinduer i kjellerstue er utadslående i lysgrav som vanskeligjør rømning. Rommet har dog rømningsmulighet via ytterdør ut til det fri og vindu i walk-in-closet. Merknad: Vinduåpninger ble målt til ca. 0,67 x 0,87 m, og utgjør til sammen ca. 1,54 m. Vinduene er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømnningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2006

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret. Taket ble besiktiget fra bakkenivå. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tekkingen har stedvis falmet farge og mosedannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Det anbefales rengjøring, impregnering og evt. overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er utført i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere på taket, samt stigetrinn for feier. På befaringsdagen var det oppholdsvær, noe som gjorde det vanskelig å kontrollere funksjonen til renner og nedløp. Dårlige skjøter og lignende kan derfor ikke utelukkes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trebindingsverk. Fasader er kledd med stående trepanel. Det er lufting bak trekledningen. Ukjent type og mengde isolasjon, antas utført iht. datidens forskriftskrav. Trekledningen ble sist malt i 2019, utført av Malermester Tom Beving. Fremstår normalt vedlikehold. Merknad: Enkelte panelbord har værslitt eller oppsprukket trevirke/trepaneler. Noe svinn og oppsprekking i panel vurderes som normal slitasje for boligens alder. TG1 er gitt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med tresperrer. Takverket er isolert og påmontert duk/dampsperre. Tilgang til loft via nedfellbar loftsluke. Det er lagt spongulv på loftet. Ukjent type og mengde isolasjon. Loftet er luftet med luftespalte ved takraft/gesims. Det er montert vinduer i gavler.

Merknad: Hele loftet ble ikke besiktiget som følge av opplagring av gjenstander. Konstruksjonen ble besiktiget fra loftsluke med de begrensninger det medfører. Det kan være avvik som derfor ikke fremkommer av denne rapporten. For at dette skal kunne avdekkes i sin helhet fordrer dette at loftet er ryddet ut. Det tas forbehold om forhold i takkonstruksjon som ikke var mulig å inspisere.



Loft



Loft



Loft

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 2006. Malte karmer og listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vinduene har oppnådd nær halvparten av forventet brukstid. Stedvis er det noe slitasje som følge av alder og værpåvirkning. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Hvit profilert hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Hvit profilert hovedytterdør i tre fra byggeår til kjeller. Det er montert Yale Doorman kodelås på begge ytterdører. Malte balkong- og terrassedører i tre med 2-lags glass, datert 2006. Terrassedøren er tofløyet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdøren har synlig bruksslitasje. Nær halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra balkong- og terrassedør sammenlignet med dører av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Terrasse

1. etasje: Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 38 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i treverk. Skillevegger i impregnert tre. Det er montert elektriske solmarkiser, screens/levegger og strømuttak. Terrassen ble utvidet, det ble lagt nytt terrassegulv samt satt opp levegger i 2017. Det er per tiden nedfelt jacuzzi i terrassen (ikke tilstandsvurdert).

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

2. etasje: Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca. 5 m². Utkraget trekonstruksjon. Spaltegulv i impregnert tre og rekkverk i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Takoverbygget inngangsparti med trapp i impregnert tre. Rekkverk i malt treverk. Utvendig betongtrapp til kjeller. Støpte trappevanger. Rekkverk og håndløper i malt treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Hovedinngang: Trappen har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke som følge av alder. Kjellertrapp: Trapp og vanger har noe slitasje og misfarging som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: Eikeparkett i stue og alle tre soverom. Gulv 1.etg: Ottaskifer i entré. 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue/spisestue. Gulv kjeller: Eikeparkett i trapperom, to boder, kjellerstue og walk-in-closet. Ottaskifer i gang og flislagt gulv teknisk rom.

Veggoverflater i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater (slette flater).

Himlinger i alle etasjer: Hovedsakelig malte plater.

Det er utført normalt overflatevedlikehold etter behov ifølge eier. Stort sett normal slitasjegrad, men det er avvik i enkelte rom. Parkettgulv har stedvis overflateriper. Veggflater og himlinger har stedvis bruksmerker og mindre riss. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle i kjeller. Trebjelkelag i øvrige etasjer. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeåret. Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Sotluken er lokalisert i kjellerstue. Plassbygd ildsted med peisinnsats i stue/spisestue i 1.etg og i kjellerstue. Dekkplater av glass på gulv foran begge ildsteder/peiser. Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen. Merknad: Det ble registrert mindre overflateriss i malingen på pipeløpet i kjeller. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Alle rom i kjeller ligger under terreng. Rommene har parkettgulv og flislagte gulv. Grunnmur/yttervegg er påforet og kledd med gipsplater. Det ble foretatt hulltaking i kjellerstue. Det ble ikke påvist indikasjoner eller synlige symptomer på fukt/fuktskader. Ved fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk ble det ikke indikert forhøyde fuktverdier. Det ble målt ca. 7,0 % fukt (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, isolert trebindingsverk og isopor som er montert innenfor betong/sprøytemur. Generelt: For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i kjellerstue



Hulltaking i kjellerstue

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretrapp med lukkede trappetrinn fra byggeåret. Malte trappevanger og opptrinn, samt rekkverk, håndløper og trappetrinn i lakkert eik. Rekkverket har stålspiler. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m. Normal slitasjegrad.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte innerdører i tre. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Skyvedørsgarderobe med speildører i entré i 1.etg. Spesialtilpasset benk med skuffer i karnapp, samt vegghengte skuffeseksjoner i 1.etg. Spesialsnekret hjemmekontorløsning i stue i 2.etg. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter og speildør på hovedsoverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap med glatte fronter på to soverom i 2.etg. Frittstående garderobeskap med hvite, glatte fronter i gang i kjeller. Spesialtilpasset og plassbygd sofa/seng og reol i kjellerstue. Diverse skap, skuffer, hyller og oppheng i walk-in-closet.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

2.etg: Bad/wc er fra byggeåret. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran etc.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

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

Vinduet er plassert i våtsone ved badekar. Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis er det noe slitasje på fuger som følge av alder, primært i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 46 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 47 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist ved badekar. Ca. 21 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe slitasje på fuger som følge av alder, primært i dusjsone.

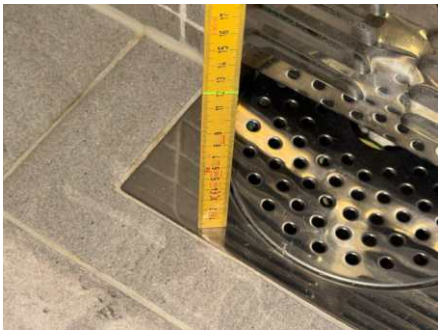
Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 74 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 121 mm topp slukrist ved badekar



Fallforhold ca. 120 mm topp slukrist i dusjsone

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone og hjelpesluk i plast ved badekar. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Våtrommet er 20 år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

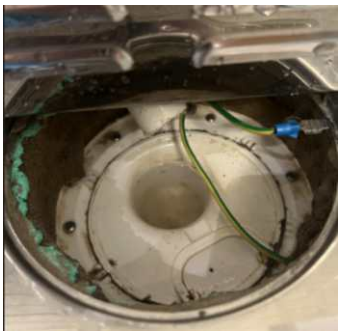
Tilstandsrapport



Membran oppbrett ved terskel



Plastsluk med klemring i dusjsone



Plastsluk med klemring ved badekar

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med laminerte fronter i imitert tre, heldekkende dobbel servant, to ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil, skyvedører i glass, dusjpanel, regndusj og hånddusj. Innbygd og flislagt badekar med inspeksjonsluke/lufterist og luftehull, dusjbatteri/tappekran og hånddusj. Skjult røranlegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlige overflateriss i servanten. Det mangler silikon i bakkant av servantinnredningen og toalettet.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

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

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil, vindu og tilluft via luftespalte under dør.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom (bak dusjsonen). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate og isolert trebindingsverk. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende soverom

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

1.etg: Vaskerom er fra byggeåret. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran etc.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte plater. Himlingen har downlights. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

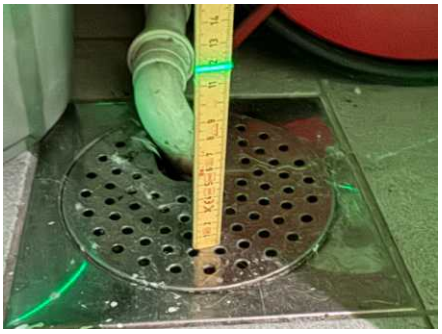
1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 43 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.



Fallforhold ca. 75 mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold ca. 118 mm topp slukrist

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Underliggende pvc-/banemembran. Synlig membran oppbrett ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Våtrommet er 20 år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at våtrom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med klemring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Laminaert benkeplate, skyllekum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Vannfordelerskap med overløp til gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Benkeplaten og skyllekummen har noe bruksslitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Avtrekksventilen har begrenset luftgjennomstrømning, noe som kan tyde på at den er delvis tett.

Konsekvens/tiltak

• Bedre ventilering må etableres.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Våtrommet vender mot nabo/yttervegg, tilstøtende toalettrom og trappeløp. Våtrommet ble i stedet fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk tilfedige steder på gulv og vegger i våtrommet. Enkel fuktindikering viser ikke noe unormalt. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > BAD/WC

Generell

Kjeller: Bad/wc er fra byggeåret. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse, membran etc.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe slitasje på fuger som følge av alder, primært i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 26 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe slitasje på fuger som følge av alder, primært i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



Fallforhold ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 114 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 134 mm topp slukrist i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring i dusjsone. Ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Våtrommet er 20 år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at baderom har begrenset levetid, normalt er dette 15 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må på sikt forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk med klemring i dusjsone

KJELLER > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmaturer og speilskap med belysning. Dusjhjørne rett på gulv med fastmontert dusjvegg i glass, innfellbar glassdør, dusjpanel, regndusj og håndusj. Skjult røranlegg. Vannfordelerskap med overløp til badegulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

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

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sisterne. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

KJELLER > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon (avtrekksventil) og tilluft via luftespalte under dør.

KJELLER > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende kjellerstue (bak dusjsonen). Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate og isolert trebindingsverk. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (fuktmåler Protimeter MMS3). Det ble utført overflatesøk på gulv og vegger tilfeldige steder i våtrommet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende kjellerstue

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Unoform kjøkkeninnredning fra 2006, oppgradert med nye fronter og skuffer nede i 2023. Innredningen har hvite glatte fronter og glatte/profilerte fronter i eik. Benkeplater i heltre eik og granitt/stein. Malte flater over kjøkkenbenk, glassplate på vegg bak kokesone, benkebelysning under overskap samt downlights i himlingen. Underlimt rennebeslag med oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Miele stekeovn, Miele induksjonstopp, grillplate og gassbluss. Oppvaskmaskin og induksjonstopp ble byttet ut i 2023. Gassbeholder er plassert i utvendig skap. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Gaggenau kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Praktiske skuffer i ved gulvsokkel med overflate i børstet stål e.l. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler).

Benkeplater i heltre har stedvis noe bruksslitasje, ellers er det normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det bemerkes at avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og varmekabler. Vegger og himling er kledd med malte plater. Himlingen har downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Inspeksjonsluke med innsyn bak toalett. Vegghengt servantinnredning i tre med porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og takbelysning. Vannrør i forniklet kobber og plast av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast. Balansert ventilasjon (avtrekk), vindu og tilluft via luftespalte under dør. Normal slitasjegrad.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje, alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør system tilkoblet vannfordelerskap (Witapex). Vannfordelerskapene er plassert i vaskerom og på bad/wc i kjeller - begge har overløp til gulv med sluk. Hoved-/stoppekran er lokalisert i teknisk rom. Utekran syd side mellom husene. Merknad: Det bemerkes at vannledninger har passert 20 år. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er irr på kobberrør i teknisk rom. Stoppekran i teknisk rom har noe rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Det bør foretas nærmere kontroll av kobberrørene og stoppekranen i teknisk rom for å vurdere omfanget av irr og rustdannelse. Tiltak bør iverksettes ved behov for å hindre lekkasjer eller ytterligere korrosjon.

Tilstandsrapport



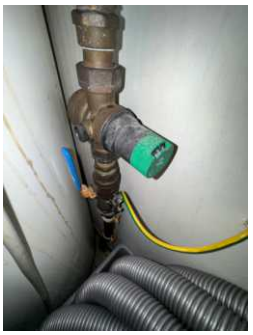
Vannfordelerskap i vaskerom



Vannfordelerskap på bad/wc i kjeller



Rørfordeling i kobber i teknisk rom



Hovedstoppekran i teknisk rom

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast fra byggeår. Stakepunkt er lokalisert i kjeller. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra toalettrom, vaskerom og begge bad/wc. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert på loftet. Bryter/styrepanel er plassert i entréen. Det er i tillegg naturlig friskluftstilførsel via ventiler i enkelte yttervegger/grunnmur. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filtre og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.



Ventilasjonsaggregat



Systemair/Villavent ventilasjonsaggregat

TG IU Andre VVS-installasjoner

Sameiet har felles pumpe for vann og avløp som sørger for at avløpsvann føres effektivt inn i det kommunale systemet. Den opprinnelige pumpen ble byttet til en kraftigere pumpe rundt 2010. Xylem har vedlikeholdskontrakt med sameiet og utfører løpende vedlikehold og oppgraderinger. Pumpen er en del av flere boligers fellesareal. Sameiet har felles vedlikeholdsplikt for pumpene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en vvs-fagkyndig.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 300 liters Oso varmtvannsbereder fra 2006 er plassert i teknisk rom med sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år. Merknad: Berederen er merket som 120 liter, dette er feil.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist rustdannelse og korrosjon under topplokket på varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes utskiftning av varmtvannsberederen, da rustdannelse og korrosjon under topplokket kan føre til lekkasje og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader og driftsstans.



Påvist rustdannelse og korrosjon under topplokket på varmtvannsberederen

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med gulvvarme. Det er gulvvarme i entré, toalettrom, vaskerom og på begge bad/wc, samt i hele kjelleren unntatt i den lille boden og teknisk rom. Downlightsbelysning i stue, hovedsoverom og bad/wc i 2.etg, entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue/spisestue i 1.etg, samt gang, bad/wc og kjellerstue. Det er belysning innfelt i vegg over innvendig trappevange. Telia TV- og internett-tilknytning. Verisure boligalarm. Boligen har sentralstøvsuger – oppsamler/motor er plassert i teknisk rom (ikke funksjonstestet). To elektriske solmarkiser, samt elektriske screens (levegger) på terrasse.

Ny eier må eventuelt videreføre/tegne eget abonnement (TV/internett/alarm). Varmekilder og tekniske anlegg ble ikke funksjonstestet ved befaring. Det er ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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.

230V systemspenning. Elektriske anlegget er hovedsakelig fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i bod: 63A hovedsikring, overspenningsvern, digital strømavleser og ca. 20 fordelingskurser med jordfeilautomater. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det

Tilstandsrapport

elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2006: Nyinstallasjon utført av Moeller Electric AS, samsvarserklæring foreligger
   2007: Det ble utført kontroll og mindre utvidelse av el-anlegget. Utført av AG Installasjon AS, samsvarserklæring foreligger
   2022: Installert 2 stk elbil ladere (utført av AG Installasjon AS).

   Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

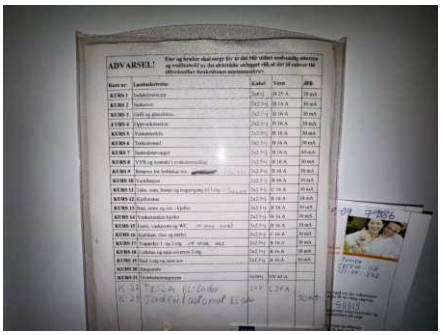
Tilstandsrapport



Sikringsskap



Sikringsskap



Kursoversikt

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/fjellgrunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er på inspiserte steder ikke påvist svekkelser eller skader. Dette tyder på at byggegrunnen er stabil.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikring og drenering er fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast med topplist over terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det bemerkes at innredning av rom under terreng generelt sett er risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1–5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20–60 år.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis manglende klemlist på grunnmursplast. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjonen under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres klemlist der dette mangler for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten. Konsekvensen av manglende klemlist er økt risiko for fuktvandring og fuktskader i konstruksjonen under bakkenivå. Tilstanden bør følges opp med jevnlig ettersyn slik at nødvendige tiltak kan iverksettes ved behov.

Tilstandsrapport



Drenering



Drenering mangler klemlist



Drenering

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle anlagt på faste masser og stabil grunn. Kompaktmur av sprøytebetong, isolasjon/isopor og isolert trebindingsverk. Innvendig kledd med gipsplater. Mengde isolasjon er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens forskriftskrav. Basert på visuell observasjon fremstår fundamenteringsmetoden som tilfredsstillende for opprinnelig tiltenkt funksjon. Det ble ikke påvist synlige svekkelser eller setningsskader.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Det er lagt belegningsstein ved inngangssiden med svak helning fra huset. Det er bygget terrasse ved baksiden av huset (vestside), noe som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg. Det ble ikke påvist eller opplyst om stående vann på eiendommen. Eier har ikke hatt problemer med vannansamlinger rundt huset. Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren – minimum 1:50 over en bredde på 3 meter ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforholdene på sydvestsiden.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Eier opplyser om at det er utført jevnlige radonmålinger med godkjent utstyr. Den siste målingen ble utført i 2023 (17 Bq/m³). Det foreligger ingen radonrapport/dokumentasjon. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Det er montert utvendig rømningsstige på fasaden ved inngangssiden, samt fra balkong ned mot terrasse.

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

Balkongrekkvekret ble målt til ca. 0,92 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjerom i felles rekkegarasje oppført i 2006. Garasjerommet ble målt til ca. 14 m². Støpt betongsåle og ringmur i leca/murverk. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon med prefabrikkerte w-takstoler i tre og undertak trefiberplater (sutaksplater). Taket er tekket med betongtakstein. Motorisert leddport i aluminium/stål. Det er innlagt strøm og lys. Garasjen virker å fungere til sitt bruk og fremstår normalt vedlikeholdt. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

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

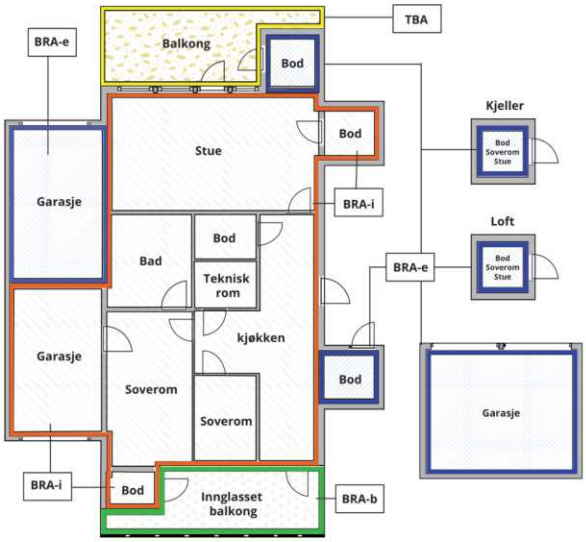
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
2.Etasje	66			66	5
1.Etasje	68			68	38
Kjeller	63			63	
SUM	**197**				**43**
SUM BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft			
2.Etasje	Stue, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3		
1.Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken, stue/spisestue		
Kjeller	Trapperom, bod 1, bod 2, teknisk rom, kjellerstue, gang, bad/wc, walk-in closet		

Kommentar

Loft: Tilgang til lagringsloft via innvendig loftsluke (ikke måleverdig areal).

2.Etasje: Stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 5 m² (TBA), bad/wc og 3 soverom.

1.Etasje: Entré, toalettrom, vaskerom, kjøkken og stue/spisestue med utgang til vestvendt terrasse på ca. 38 m² (TBA).

Kjeller: Trapperom, 2 boder, teknisk rom, kjellerstue, gang, bad/wc og walk-in closet. Takhøyden i kjellerstue ble målt til ca. 2,39 m.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjent byggetegning datert 08.04.2005. Ferdigattest er gitt 04.10.2010.

2.etg: Opprinnelig byggemeldt "loft" er i dag stue. Samsvarer ellers med byggetegning.

1.etg: Samsvarer med byggetegning.

Kjeller: Opprinnelige byggemeldte "boder" er i dag kjellerstue og walk-in-closet. Det foreligger ingen søknad/godkjenning/bruksendring. Kjellerstue har ikke godkjente rømningsvinduer. Flere vinduer i kjellerstue ligger under terrasse. Øvrige vinduer i kjellerstue er utadslående i lysgrav som vanskeliggjør rømning. Rommet har dog rømningsmulighet via ytterdør ut til det fri og vindu i walk-in-closet. Merknad: Vindusåpninger ble målt til ca. 0,67 x 0,87 m, og utgjør til sammen ca. 1,54 m. Vinduene er montert ca. 1,32 m over gulv. Krav rømningsvindu: Åpningen i rømningsvinduet må være minst 0,6 m høy og 0,5 m bred. Høyde og bredde på åpningen i rømnningsvinduet skal til sammen utgjøre minst 1,5 m. Rømningsvindu som er mer enn 1 m over gulv, må gjøres tilgjengelig f.eks med et permanent og stabilt møbel e.l under.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		14		14	
SUM		**14**			
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Kommentar

1. Etasje: Garasjerom på ca. 14 m² i rekkegarasje (BRA-e)

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	179	18
Garasje	0	14

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Even Lindahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	340		5	2323.4 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Bernt Knudsens vei 43D

Hjemmelshaver

Even Lindahl og Aase Denise Russell-Roberts Lindahl

Eierandel

78 / 510

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon med T-bane-, trikk-, og bussforbindelser. Offentlig kommunikasjon med buss i Oberst Rodes vei og Raschs vei, samt tbane fra Karlsrud og Lambertseter. Trikk fra Holtet, Kastellet og Bråten. Nærhet til Sæter, Holtet handelssenter og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a byskogen, Brannfjell, Ballsletta, Ekebergsletta og i Østmarka forøvrig, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 2.323,4 m². Tomten er naturlig inndelt i hageparseller for hver bolig. Tomt-/hageareal rundt boligen er opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker, terrasse og gjerde. Gårdsplass foran huset er belagt med belgeningsstein. Asfaltert adkomst og felles biloppstillingsplass.

Tinglyste/andre forhold

Parkering: Det medføger 1 garasjeplass i felles rekkegarasje samt 1 eksklusive biloppstillingsplass på sameiets parkeringsområde. Det er mulighet for biloppstilling på gårdsplass foran huset. Det er installert elbil lader ved eksklusive biloppstillingsplass og utenfor huset. Ellers er det gateparkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av leilighetsbygg og småhusbebyggelse. Sameiet består av 5 boliger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85945983			

Kommentar
Huseierforsikring, innboforsikring må tegnes av den enkelte boligeier

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	15.12.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	05.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	15.12.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	07.01.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	
2	09.01.2026	
3	09.01.2026	
4	09.01.2026	
5	10.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/AK9414

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251475

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Even Lindahl	Aase Denise R-R Lindahl

Gateadresse
Bernt Knudsens vei 43D

Poststed	Postnr
OSLO	1152

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2006

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 19

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 85945983

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: For noen år siden var det kortslutning i varmekablene på badet i annen etasje. Dette ble reparert av fagperson.

Document reference: 38251475

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det var kortslutning i varmekablene på badet i annen etasje for noen år siden. Søk etter brudd i varmekablene ble gjort av spesialist med spesialutstyr. Bruddet ble funnet og reparert. En flis ble fjernet og erstattet med en ny flis maken til de øvrige flisene på badet.
Arbeid utført av	Spesialist på brudd i varmekabler, husker ikke firmanavn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har en felles pumpe for vann og avløp som sørger for at avløpsvann føres effektivt inn i det kommunale systemet. Den opprinnelige pumpen ble byttet til en kraftigere pumpe rundt 2010. Xylem har vedlikeholdskontrakt med sameiet og utfører løpende vedlikehold og oppgraderinger.
Arbeid utført av	Xylem 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

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

Beskrivelse	Ingen problemer eller pålegg. Men veldig tynne små sprekker i malingen på pipeløpet i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kjenner ikke til sprekker i mur eller skjeve gulv. Det er normale sprekker i skjøter og hjørner.

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

Beskrivelse	Noen få skjeggkre funnet enkeltvis for noen år tilbake. Disse ble sannsynligvis tatt med inn utenfra (var en kjent problemstilling på skolen til barnet).

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	Det ble utført kontroll og mindre utvidelse av el-anlegget i 2007. AG Installasjon har siden vært fast leverandør av elektrikertjenester til huseier, herunder løpende kontroll og mindre utvidelser til boblebad, terrassevarmer og el-billader tilknyttet huset.
Arbeid utført av	AG Installasjon AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble utført kontroll og mindre utvidelse av el-anlegget i 2007.

Document reference: 38251475

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er ladeboks for elbil til parkeringsplassen utenfor huset, samt en ladeboks på den eksklusive biloppstillingsplassen på sameiets parkeringsområde, som også tilhører huset.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Terrassen bak huset ble utvidet og oppgradert i med nytt gulv og levegger i 2017. Huset ble malt av malermester i 2019.
Arbeid utført av	Hus og Bygg Hjelperen (Tom Brøsholen), Malermester Tom Beving AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Radon har vært målt løpende med godkjent utstyr.

21.1 Radonmåling

År	2026
Verdi	17 Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251475

27 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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble påvist skjeggkre i det gamle hovedhuset, Bernt Knudsens vei 43A for noen år tilbake. Dette ble utbedret.

Document reference: 38251475

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251475

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Even Lindahl	3caf8ba4fd23df082af0f6c1acce7a02b321294d	06.01.2026 19:10:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aase Lindahl	33313a1569e8418420ef5fdce7d4bbcef316fb10	06.01.2026 19:09:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251475

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 158 Bnr.: 340 Fnr.: Snr.: 5

Adresse(r):

Gateadresse:	Bernt Knudsens vei 43 D
Gatenr:	10563
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1152 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:09.01.2026 kl. 18.40

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/126951-1/200 15.01.2007 HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Fritt salg
LINDAHL EVEN
IDEELL:
1/2
LINDAHL AASE DENISE
RUSSELL-ROBERTS
IDEELL:
1/2

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/17459-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2010/87872-1/200 04.02.2010	PANTEDOKUMENT
2026/17459-1/200 07.01.2026 09:04	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 18 750 000 Panthaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT
2026/17459-2/200 07.01.2026 09:04	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER Rettighetshaver: PANORAMA EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 990 329 923 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1928/920720-1/105 09.11.1928	BESTEMMELSE OM DELEFORBUD Bestemmelse om bebyggelse Bestemmelse om benyttelse Bestemmelse om vann/kloakkledning Bestemmelse om gjerde

		Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 340
1929/912509-1/105	22.03.1929	BESTEMMELSE OM VEG Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 340
1929/912510-1/105	05.07.1929	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 340
1958/9408-1/105	23.08.1958	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 340
2005/77553-1/105	14.11.2005	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 158 BNR: 340

GRUNNDATA

2006/2813-1/105 13.01.2006	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 5 Formål: Bolig Sameiebrøk: 78/510 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 84 – SIDE 544-545 NR. 88

AVSKRIFT AV SKJØTE
DATERT 7. NOVEMBER 1928
TINGLYST 9. NOVEMBER 1928

(Side 544) «Skjøte. Undertegnede a/s Kastelterrassen skjøter og overdrar herved til herr K. Giverholt-Hanssen sin eiendom gno. 158 bno. 340 i Østre Aker av skyld 0 mark og 7 øre (tidligere mat [side 545] nr. 43 til gate 1625 paa selskapets utparselleringsplan) i henhold til kjøpekontrakt datert 22/10 28 for kr 4675,40 kroner fire tusen seks hundrede og syttifem 40/100 paa de i kontrakten . . . (nevnte betingelser, hvorav hitsettes: B. 1) Tomten skal ikke yderligere utstykkes. 2) Bebyggelsen og gjerder maa ikke ved sit utseende virke skjemmende for omgivelserne, byggetegninger, planer og indhegning (gjerder skal approberes av sælgerne. 3. Bygningene maa ikke benyttes til sykehus, handel, fabrik smie o. l. likesom der ikke maa drives nogen virksomhet som ved røk, larm eller lugt kan genere naboene.
4. Forrentningen av hovedledningene for vand og kloak, der av Akers kommune før 1/11 1921 er lagt fra Ekebergveien til Søndre Hellerud, fordeles mellem de solgte parceller med Kr. 50.- aarlig pr. maal, hvorfor sælgeren har panteret i tomten indtil det forrentningsbeløp som sælgeren har maattet forskudtere, med renter er dækket.
5. Akers overingeniørs kontors regler av 30 august 1919 er undertegnede kjøper gjort bekjendt med.
D. Kjøperen pligter selv at bekoste oparbeidelse av adkomstvei samt anlegg av vand- og kloakledninger frem til tomtene i den utstrækning, som Akers formandskap maatte bestemme. Kommunen har rett til selv at la vei oparbeide for parceleierens regning mot forholdsvis refusion fra de enkelte parceleiere, likeledes vand og kloakledninger med forholdsvis refusion av anleggets forrentning, for refusionskravet skal kommunen ha panteret i vedkommende parceller. Samme rettigheter tilkommer sælgeren). Panteretten begrænses saaledes
Saasnart . . . . . (veioparbeidelsen skal iverksættes, pligter parceleierne uten vederlag at utlægge fornøden veigrund av tomten i indtil regulert bredde, likeledes nødvendig materiale til bygning av de regulerte veier. Matjord og trævirke fra parcellens del av veigrunden tilhører sælgeren, likeledes sten og lere, der ikke medgaar til veibygningen. Vedlikehold og Renhold av parcellens veigrund påhviler kjøperen, indtil veiene og vedlikeholdet eventuelt overtages av kommunen. Sælgeren har ret til at bestemme tidspunktet for oparbeidelse av vei samt anlæg av vand- og kloakledninger. Saasnart veioparbeidelse er bestemt plikter parceleierne at indbetale en halvpart av det beregnede veibeløp og den anden halvpart inden arbeidets paabegyndelse. Endelig opgjør sker efter enhetspris pr. løpende meter for det hele veistykke.
Kjøperen er bekjendt med, at hus ikke kan opføres paa tomten før veie til samme er oparbeidet i en av Akers overingeniør godkjendt stand.
E. Alle beløp, hvorfor ikke særskilt rentefot er bestemt og som ikke indbetales rettidig) forentes med 5% fra forfald. Grænserne er angit ved maalebrev datert 6/4 1924 og tinglest skylddelingsforretning. Da kjøpesummen er ordnet dels ved kontant betaling og dels ved utstedelse av pantobligation skal eiendommen tilhøre kr. K. Giverholt-Hanssen og blir selskapet hans hjemmelsmand efter loven. Oslo den 7/11 1928. p p. Kastelterrassen Leo Eckbo – Kjøpekontrakt stemplet for kr. 50. forevist. Akers herredsskriverkontor den 8/11 28. For Herredsskriveren P. M. Pedersen. 82-248-154».
https://media.digitalarkivet.no/view/21158/274

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av det ovennevnte dokumentet, Jeg har derfor tilføyet dette i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21156/125

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 86 – SIDE 73 NR. 118

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 7. MARS 1929 TINGLYST 22. MARS 1929

«Erklæring . . . (Undertegnede der andrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av Akers formannskap, vedtatt i) møte den 20 februar 1929 gno. 158 bno. 340 tillates . . . (bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker i det der) bestemmes: 1. Bernt Knudsens vei (vei 1625) godkjennes indtil videre i sin nuværende bredde med 4 meter bred kjørebane. Kloakk anlegges efter formannskapets nærmere bestemmelser. 2. Eieren . . . (må ved tinglest erklæring forplikte sig til, naar formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veie med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjærde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser.
Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen som må approberes av Akers bygningsvesen.
Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglesningsgebyr kr. 5.) vedlegges. Oslo den 7 mars 1929. K. Giverholt-Hanssen. Som . . . (skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tingleses paa) eiendommen. Oslo 7 mars 1929. K. Giverholt-Hanssen 86-72-113».
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/38

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av det ovennevnte dokumentet. Jeg har derfor tilføyet dette i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/37

PANTEBOK FOR AKER HERREDSSKRIVERI, REKKE I NR. 86 – SIDE 393 NR. 23

AVSKRIFT AV ERKLÆRING DATERT 28. JUNI 1929 TINGLYST 5. JULI 1929

«Erklæring. Undertegnede eier av gnr. 158 bnr. 340 av S. Hellerud erklærer . . . . (herved at ha vedtat følgende betingelser for tilladelse til anlæg av kloak med samlekum paa ovennevnte eiendom. Kloaksystemet staar for eierens egen regning og resiko. Ved anlegget maa efterhvert foretas de forandringer som Akers helseraad eller ingeniørvæsen maatte forlange, og det skal sløifes uten erstatning saafremt der skulde opstaa ulemper som ikke ved forbedringer lar sig avhjælpe. Anlægget maa tilknyttes offentlig kloak naar saadan er lagt frem i ikke større avstand end 32 m. fra tomtens grænse. Vandstanden i samlekummen maa ikke stige høiere end til indløpsrøret. Kummen maa da tømmes og indholdet enten spredes paa egen eiendom eller bringes bort. Denne erklæring kan tinglæses for min regning som heftelse paa) eiendommen. Oslo den 28. juni 1929. K. Giverholt Hanssen. Som . . . . (skjøteindehaver samtykker jeg i at denne erklæring) tinglæses. Oslo den 28. juni 1929. K. Giverholt Hanssen. 86-100-132".
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/198

Min merknad: Prikkene i teksten henspeiler på innholdet i utgangsdokumentet, som det henvises til i slutten av det ovennevnte dokumentet. Jeg har derfor tilføyet dette i parentes etter prikkene.
https://media.digitalarkivet.no/view/21160/51

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Vahlsgt 1,
0187 OSLO

☑ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

TINGLYST
DAGBOKNR.: 2813
13 JAN 2006
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	158	340		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
230456 [redacted]	Sten Ture Jensen		1/1
310749 [redacted]	Laila Therese Locke		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	138	B	11				21				31			
2	B	138		12				22				32			
3	B	78		13				23				33			
4	B	78		14				24				34			
5	B	78		15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		510		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 510 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 2813 Tinglyst: 13.01.2006 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Sten Ture Jensen

Påført rettelse etter avtale med Kim Talsten, Real Estate AS. 6/1-06 cfL

MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
og
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 13/09-05	St Jens	Sten Ture Jensen	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
158	340		1-5	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
6/1-2006	Bent Daniel	Plan- og bygningsetaten

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Signaturer

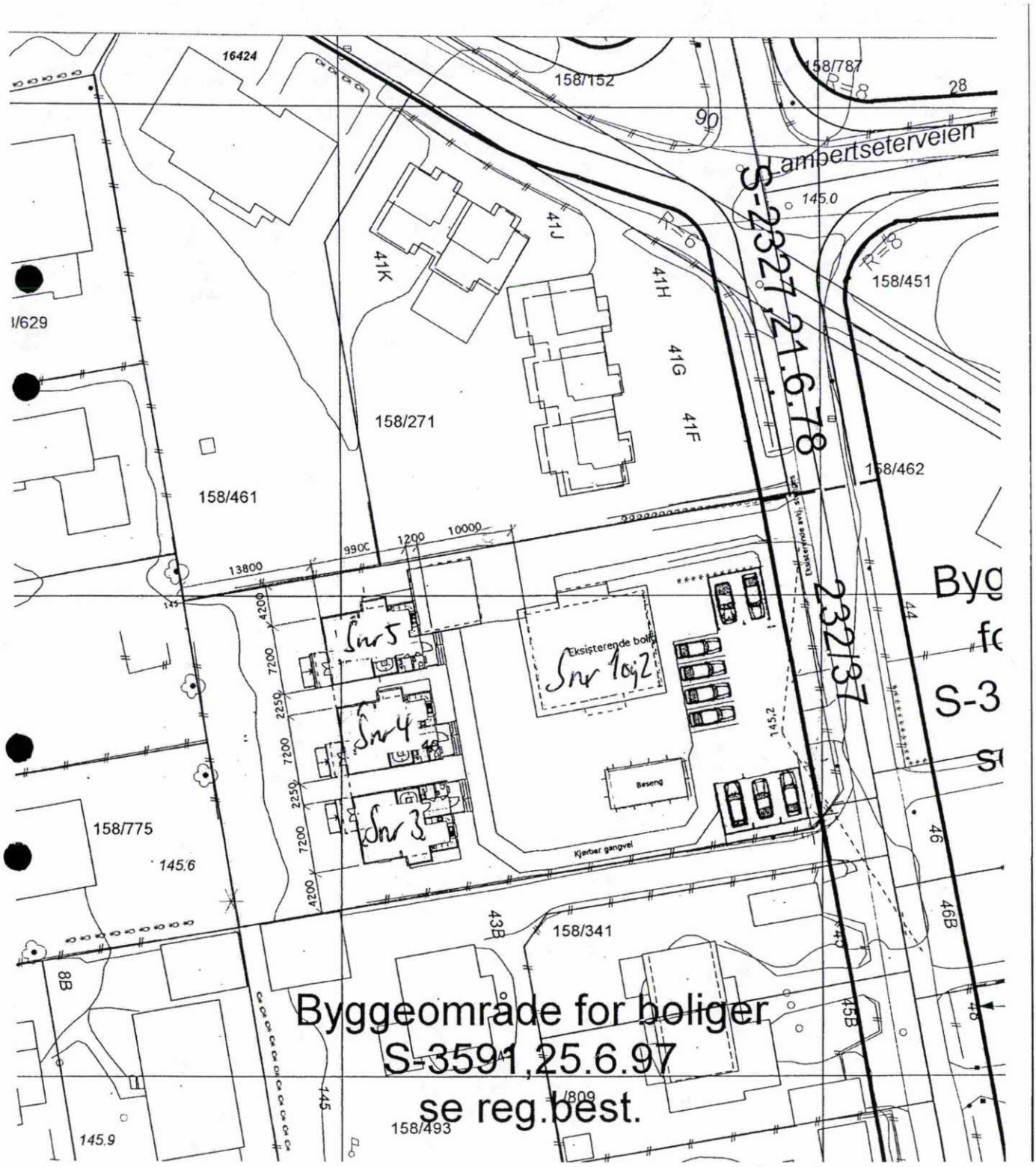
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Sten Ture Jensen

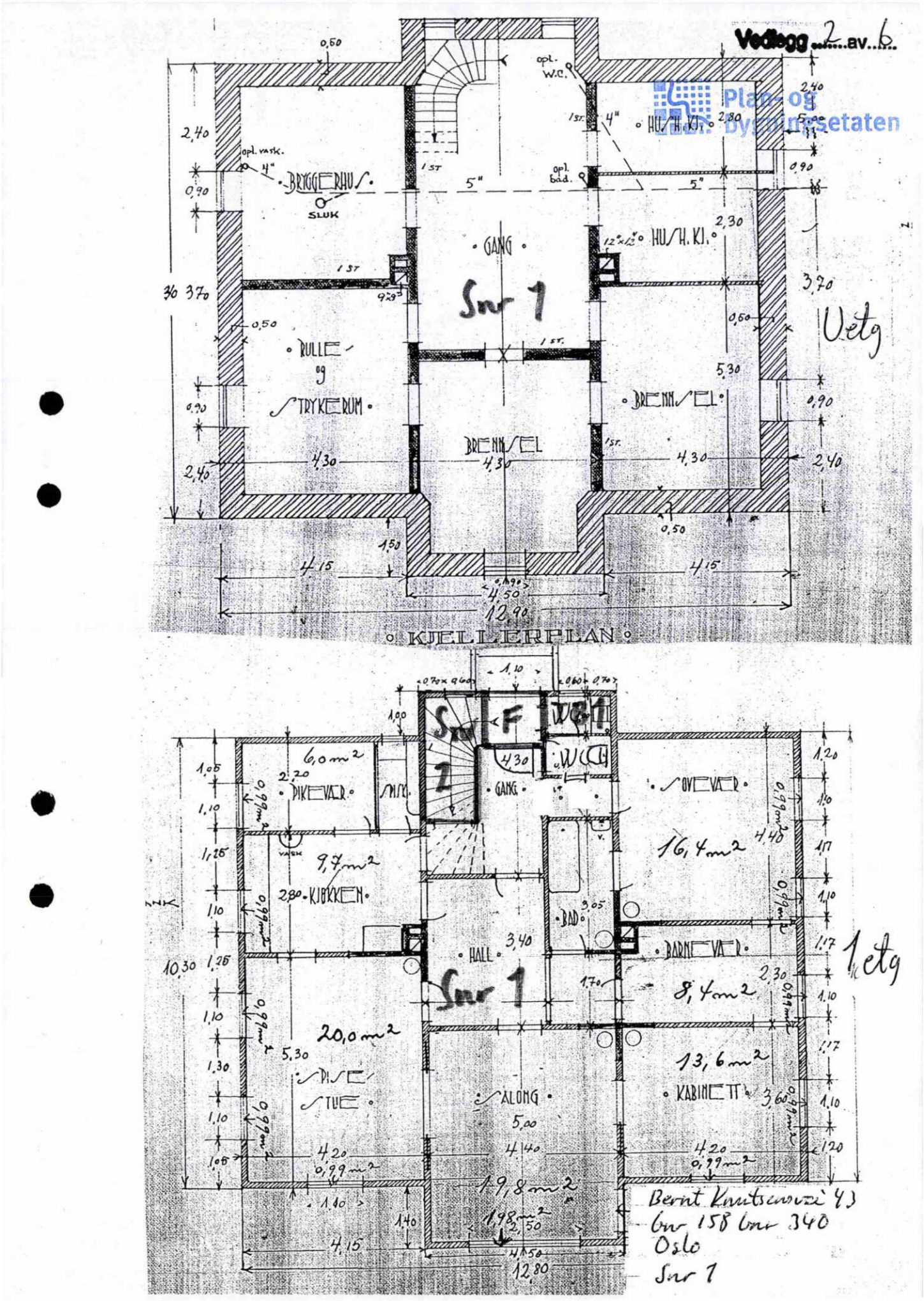
© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg 1 av 6

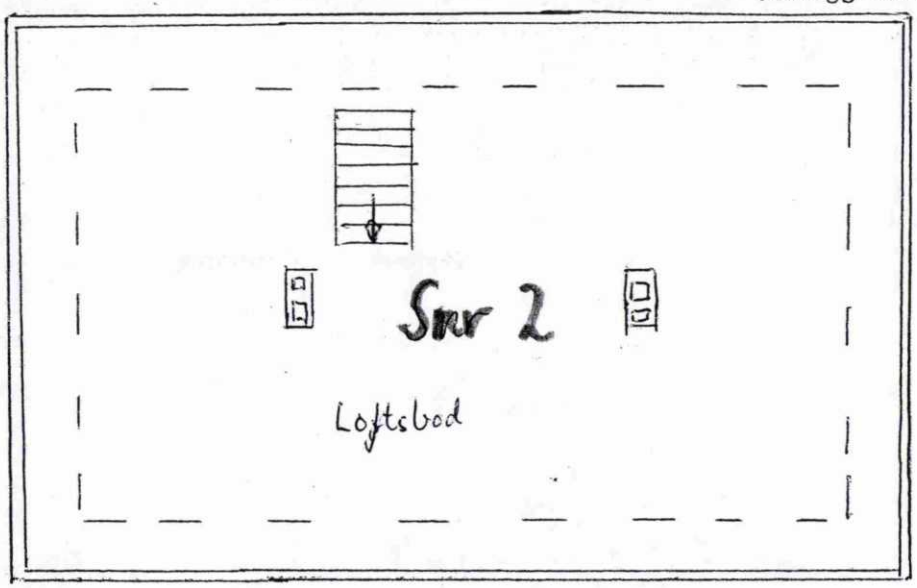


MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Vedlegg 2 av 6
Plan- og Bygningsetaten
KJELLERPLAN
Uetg
1 etg
GANG
HU/H.KJ.
BRYGGERHUS
SLUK
RULLE og TRYKERUM
BRENNSEL
PIKEVÆR
KJØKKEN
HALL
BAD
BARNEVÆR
OVEVÆR
STUE
ALONG
KABINETT
Snr 1
Bernt Knutsensvei 43
Gnr 158 Bnr 340
Oslo
Snr 1

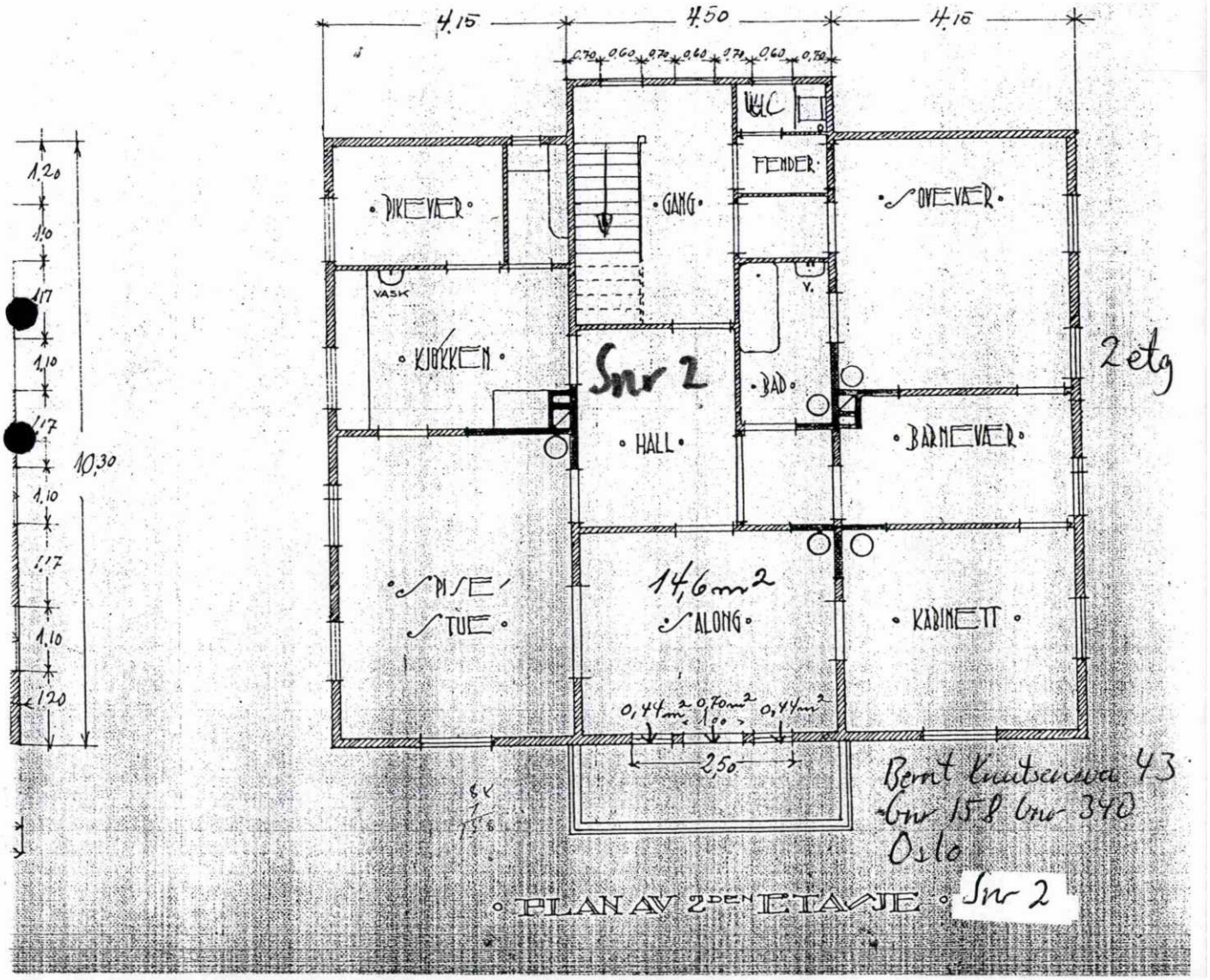
MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg 3 av 6



Loft

Plan- og bygningsetaten



2etg

Bernt Knutzensvei 43
Gnr 15 Bnr 340
Oslo

PLAN AV 2DEN ETASJE

Snr 2

MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg 4 av 6

Plan- og bygningsetaten



1.Etg Hus A-B-C

158/340 Bernt Knudsens vei 43

MÅL 1:100

08-04-05

Tiltakshaver: Real Estate AS

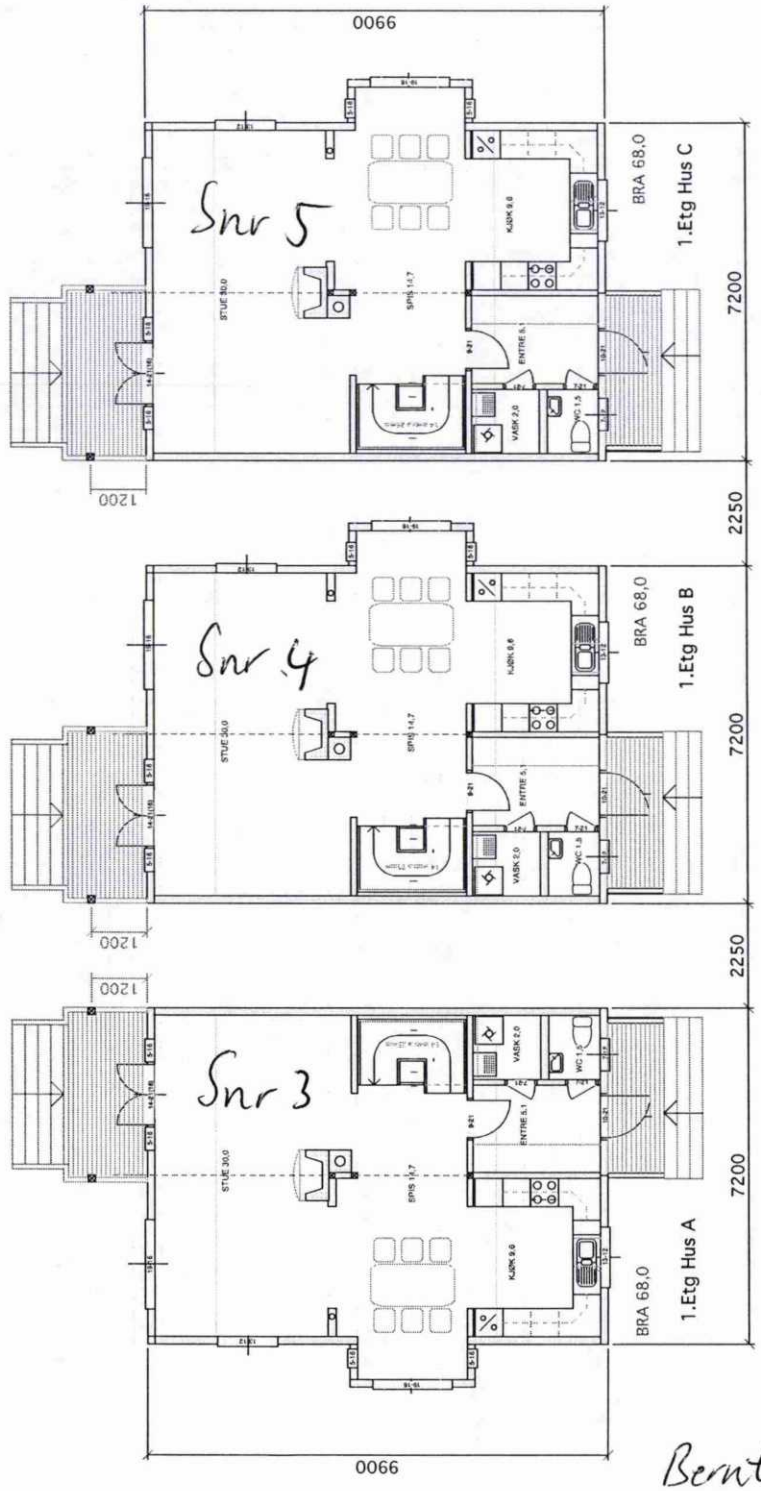
Sivark. Nils Haugen

Bernt Knutsensvei 4.
Gnr 158 bnr 340
Oslo
Snr 3, 4, 5 – Kjeller

MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg 5 av 6

Plan- og bygningsetaten



1.Etg Hus A-B-C

158/340 Bernt Knudsens vei 43

MÅL 1:100 08-04-05

Tiltakshaver: Real Estate AS

Sivarch. Nils Haugsgjerd MNAL
Øvre Slottsgt. 12, 0157 Oslo
Tlf 22424260 Fax 22424261

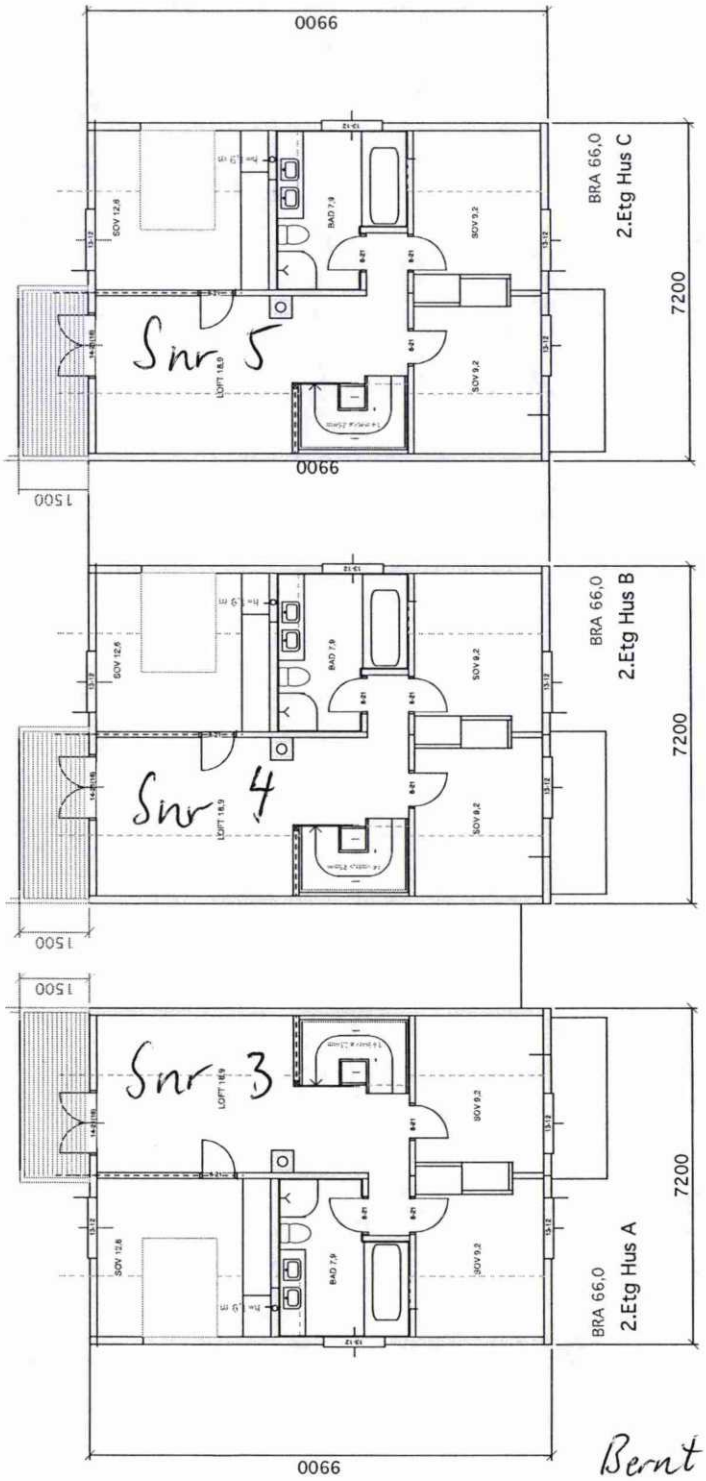
Bernt Knutsensvei 43
Gnr 158 Bnr 340
Oslo

Snr 3, 4, 5 – 1. etg

MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg 6 av 6.

Plan- og bygningsetaten



2.Etg Hus A-B-C

158/340 Bernt Knudsens vei 43

MÅL 1:100
08-04-05

Bernt Knutsensvei 43
Gnr 158 bnr 340
Oslo
Snr 3,4,5 – 2. etg

MOTTATT
27 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 77553
14 NOV 2005
OSLO SKIFTEVESENET
OG BYSKRIVERIET

Kan tinglyses
for Advokat Torbjørn Ek AS
Kyrre Skårsmoen

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 158 bnr 340, ~~Brent~~ Brent Knudsens vei i Oslo, Saksnr.: 200506057, 200506058 og 200506059

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Brent Knudsens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Rett kopi
KYRRE SKÅRSMOEN
Statsautorisert eiendomsmegler

Oslo, den 27/10 2004

St Pers

Fødselsnr. 280956[redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____2004

St. Pers

Fødselsnr. 280951[redacted]

Sten Tore Sensen

Doknr: 77553 Tinglyst: 14.11.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/9408/105
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 12:57

23 AUG 1958 9408.

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 43 Bernt Knudsensv. Gr.nr. 158. Br.nr. 34c gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den ..../..... 19...

Odd Gjerhold-Hansen
Helga Tjerhold-Hansen
Skjøteinnehaver.

Odd Gjerhold Hansen
Helga Tjerhold Hansen
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19....

.....

Skatteetaten

Dato
05.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

KJETIL DYBVIG REPPESGÅRD
Løvenskiolds gate 8B H0302
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 158 Bnr 340 Fnr 0 Snr 5

Eiendommens adresse:

Bernt Knudsens vei 43D, 1152 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 5 830 055
Som sekundærbolig:	kr 14 757 222

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 05.01.2026

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: 05.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/340 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 43D 1152 OSLO
Fakturamottaker:	Lindahl Even Bernt Knudsens Vei 43 D 1152 OSLO
Eiernavn:	Lindahl Even

Kommunale avgifter	NOK 107 950,89
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 107 950,89

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Renovasjonsgebyr	17 410,89
Vann- og avløpsgebyr	89 811,00
Feie- og tilsynsgebyr	729,00
Totale avgifter	**107 950,89**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 05.01.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/340/0/5 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 43D 1152 OSLO
Fakturamottaker:	Lindahl Aase Denise R-R Bernt Knudsens Vei 43d 1152 OSLO
Eiernavn:	Lindahl Aase Denise R-R

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 12 471,00
Totalt	NOK 12 471,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	12 471,00
Totale avgifter	**12 471,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERNT KNUDSENS VEI 43 A - D

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

Kapittel 1. Innledende bestemmelser

§1 Sameiets navn

Sameiets navn er Bernt Knudsens vei 43 A - D

§2 Sameiets seksjoner, brøk og fellesareal

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

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

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

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

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

§3 Sameiets formål

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

Kapittel 2. Forholdet mellom sameierene. Heftelsesform

§4 Rett til bruk

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

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade

eller ulempe for andre sameiere.

Snømåking av fellesareal skjer etter nærmere bestemmelse fra styret.

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

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

§5 Indre vedlikehold

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

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

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

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

§6 Installasjoner, skade m.m.

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

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

§7 Rettslig rådighet

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

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

§8 Opplysningsplikt

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

§9 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

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

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

§10 Heftelsesform

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

§11 Panterett for sameierenes forpliktelser

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

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

§12 Pålegg om salg

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

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

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

§13 Fravikelse

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

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

§14 Forslag til vedtektsendringer

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

Kapittel 3. Beslutningsmyndighet

§15 Sameiermøtets myndighet

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

§16 Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

Alle beslutninger på sameiermøtene treffes med vanlig flertall hvis ikke annet er bestemt i vedtekter eller lov.

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

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

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

§17 Styrets beslutningsmyndighet

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

§18 Mindretallsvern

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

Kapittel 4. Sameiermøtet

§19 Sameiermøtet

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

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

§20 Innkalling til sameiermøte

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

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

§21 Om hvilke saker som skal og kan behandles

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

§22 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller ved dennes forfall av et av styremedlemmene.

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

dager etter sameiemøtet.

§23 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

Kapittel 5. Styret og dets oppgaver

§24 Styret

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

§25 Styremøter

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

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

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

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

§26 Styrets oppgaver

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

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

§27 Ugildhet

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

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

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

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

Kapittel 6. Litt om utvendig vedlikehold av fellesareal

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

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

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

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

Sameiets fellesareal er til bruk for alle sameierne i sameiet, og alle sameiere plikter å holde fellesareal fri for egne ting og rot, med mindre noe annet er spesifikt avtalt. Har man leietagere, er utleiende

seksjonseier ansvarlig for disse, og vedkommende seksjonseier plikter å finne plass til leieboernes ting (som sykler, bil, ski, barnevogner ol.) på sitt eksklusive bruksrettsareal.

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

§32 Dugnad og andre oppgaver

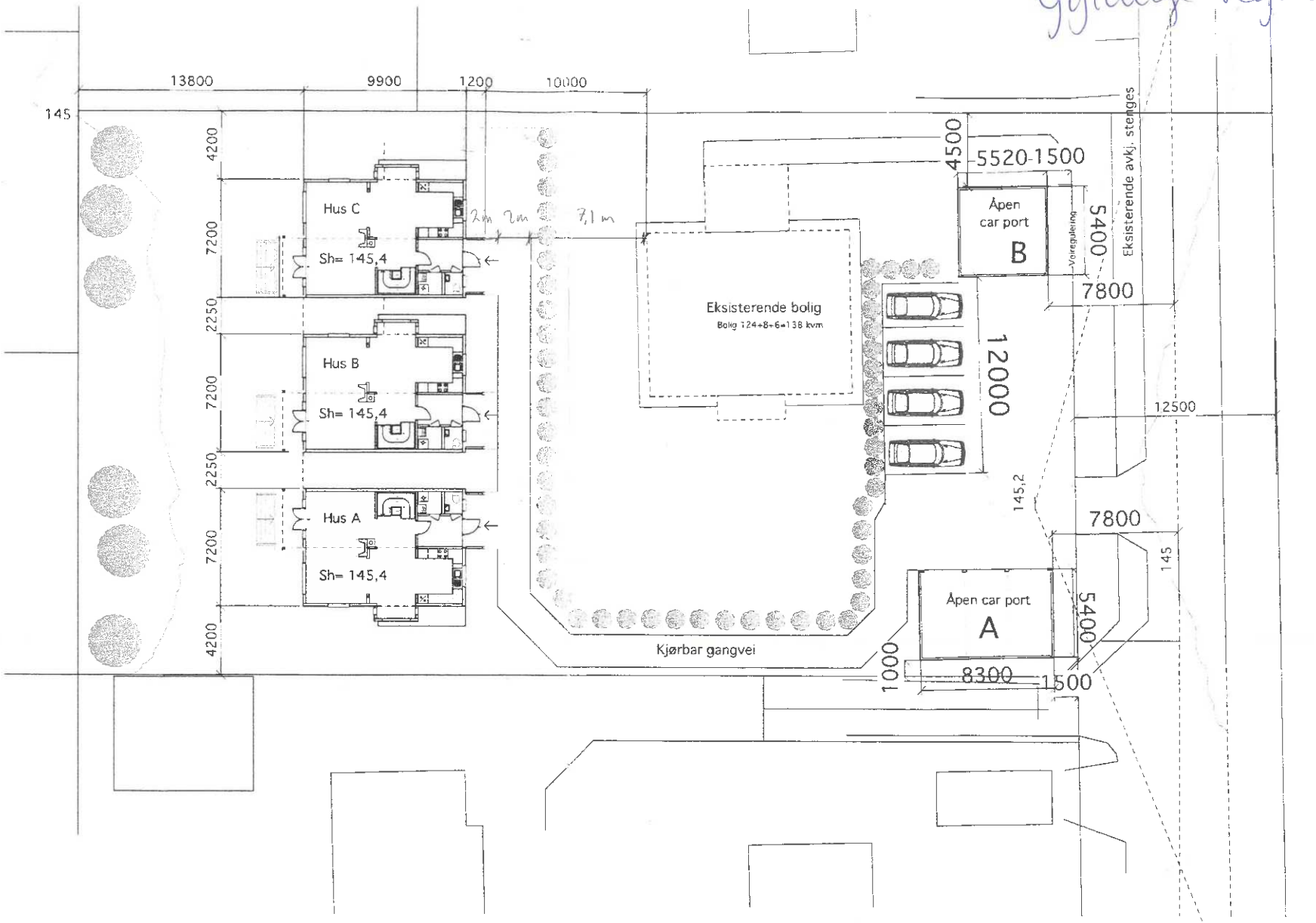
Det avholdes minst 2 dugnader i året, som regel ved vår og høst, og det kan kreves inn et gebyr ved unnlatt oppmøte. Hvis styret i samsvar med sameiemøtets vedtak har pålagt plikter som snømåking, klipping ol. på den enkelte sameier, kan også styret her ilegge et gebyr ved unnlatelse. Sameiemøtet bestemmer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

Kapittel 7. Andre regler

§33 Forholdet til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder regle

Gyldig tegninger



158/340 Bernt Knudsens vei 43

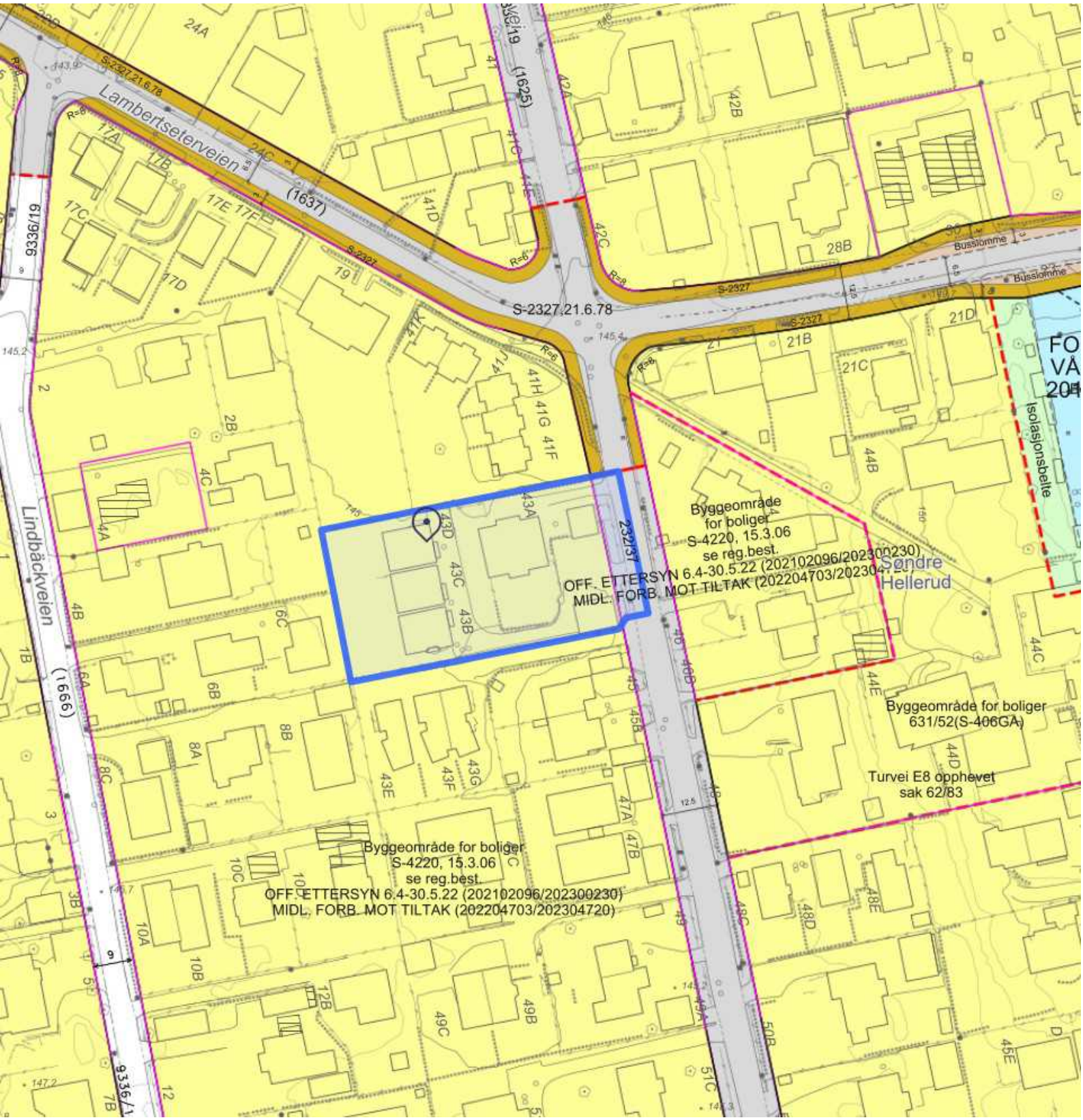
Situasjonsplan 1:250
Ark. Nils Haugrud AS
Øvre Slottsgate 12
0157 Oslo.
Tlf: 9518 9518

Dato 11.05.06

Oslo 23/8-2006

Oslo 21/9-2006




Lambertseterveien
(1637)
S-2327,21.6.78
Lindbäckveien
(1666)
(1625)
Busslomme
Busslomme
Isolasjonsbelte
Søndre Hellerud
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
631/52(S-406GA)
Turvei E8 opphevet
sak 62/83
23237
9336/19
9336/1

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.

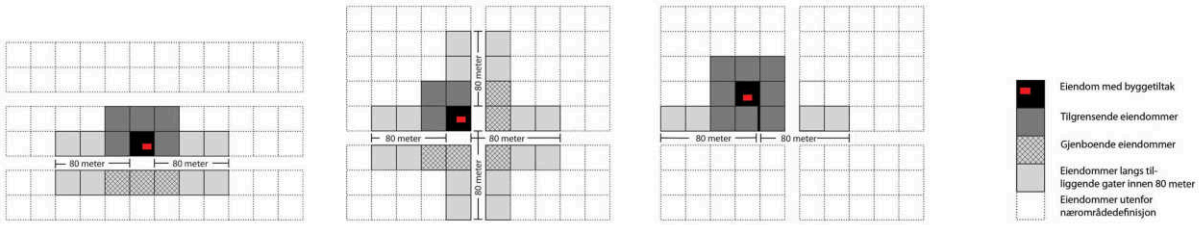
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

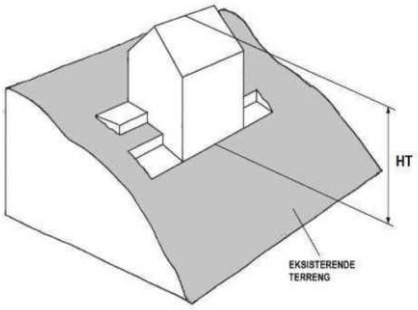
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

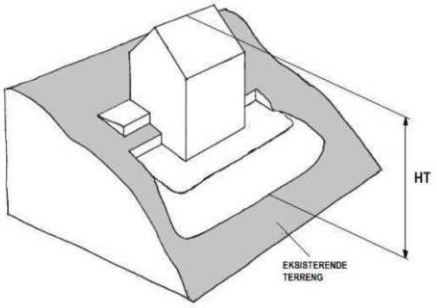
Følgende høyder tillates:

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,

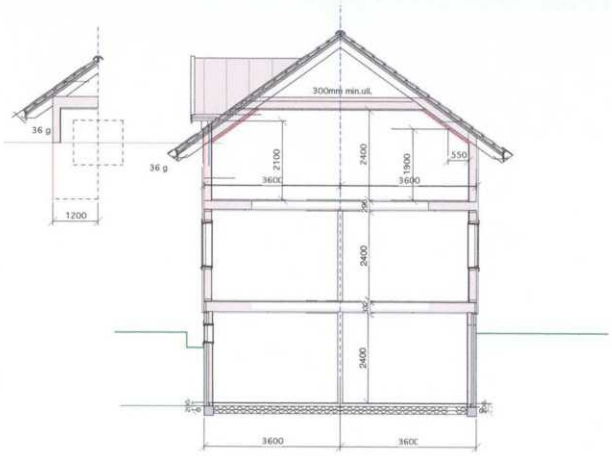
revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

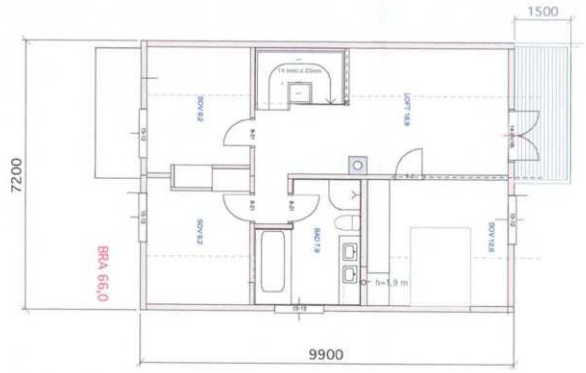
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

E1





2.Etg Hus C



Kjeller Hus C



1.Etg

Hus -C

1

158/340 Bernt Knudsens vei 43

MÅL 1:100

08-04-05

Tiltakshaver:

Real Estate AS

Sivark. Nils Haugrud, Øvre Slottsgt. 12, 0157 Oslo
Tlf 22424293 Fax 22332026

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Håndverksbygg AS
Høyenhallveien 2
0667 OSLO
firmapost@handverksbygg.no

Dato: 04102010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201006301-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammud Hussein Aden	Arkivkode: 531.8

Byggeplass:	BERNT KNUDSENS VEI 43D	Eiendom:	158/340/0/0
Tiltakshaver:		Adresse:	,
Søker:	Håndverksbygg AS	Adresse:	Høyenhallveien 2, 0667 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - BERNT KNUDSENS VEI 43 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

enova

Energiattest



Adresse **Bernt Knudsens vei 43D, 1152 OSLO**	
Dato for energimerking **09.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-244808**
Byggeår **2006**	Bygningsnummer **81796823**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **340**
Seksjonsnummer **5**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Bygningsinformasjon

Bygningskategori **Småhus**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **197 m²**	Oppvarmet bruksareal **197 m²**
Ventilasjonstype **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima * **141.94 kWh/m² per år**
Energikarakter **C**
Beregnet levert energi i lokalt klima **141.94 kWh/m² per år**

* **Beregnet vektet levert energi i normalt klima** er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Bernt Knudsens vei 43D, 1152 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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.

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 43D, 1152 Oslo
Gnr. 158, Bnr. 340, Snr. 5, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251475

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
