

Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

BERNT KNUDSENS VEI 57 G

PRISANTYDNING
16 500 000,-

Nyere enebolig fra 2022 med høy standard | Solrike uteplasser
| Snekkerbygd kjøkken | Hybelmulighet | Garasje m/bilheis

BRA-I
167 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til en påkostet og smakfullt oppgradert enebolig fra 2022 som fremstår som tilnærmet ny. Her møtes du av et vakkert snekkerbygd kjøkken fra Nordiska Kök med integrerte hvitevarer og staselig benkeplate i stein, i åpen løsning mot en lys og innbydende stue. To eksklusive bad med varme i gulvet gir en herlig følelse av luksus i hverdagen. Fra stuen i 2. etasje går du rett ut på balkongen, mens hovedplanet byr på en solrik terrasseplattning på hele 45 m² med utgang til en frodig og skjermet hage. Boligen har separat inngang til deler av 1. etasje, noe som åpner for en praktisk hybelløsning med gode inntektsmuligheter. I garasjen venter bilheis og ladepunkt for elbil, i tillegg til rikelig med parkering på gårdsplassen.

- Påkostet enebolig fra 2022
- Snekkerbygd kjøkken med integrerte hvitevarer
- To eksklusive bad og vaskerom
- Solrik terrasse på hele 45 m² og hage
- Gylden mulighet for hybel
- Garasje med bilheis
- Peis i stue
- Rolig, trygt og barnevennlig villastrøk

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Enebolig
Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	167 m²
Bruksareal (BRA)	203 m²
BRA-I	167 m²
BRA-E	36 m²
Tomteareal	1069 m²
Antall rom	7
Antall soverom	4
Byggeår	2022
Energimerking	C - LightGreen

ØKONOMI

Prisantydning	kr 16 500 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 2 002,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 412 500

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré/hall 1.etg

Du møtes av en romslig og innbydende entré med plass til fottøy og ytterklær for hele familien. Herfra fører en vakker eiketrapp med elegant glassrekkverk deg videre opp gjennom boligen, et flott blikkfang som setter tonen for resten av hjemmet. God garderobeinnredning sikrer ryddig oppbevaring i hverdagen, og elektronisk lås på inngangsdøren gir en ekstra trygghetsfølelse når du kommer og går.

Stue 1.etg

En egen stue på inngangsplanet gir familien enda en sosial sone, eller kanskje den perfekte roen for et hjemmekontor eller en fredelig kveldsstund unna resten av husets liv.

Soverom 1.etg

På dette planet finner du et praktisk soverom, godt egnet som gjesterom eller for de som ønsker en soveromsløsning i samme etasje som inngangen.

Vaskerom 1.etg

Et flott og gjennomført vaskerom med flislagt gulv og deilig varme i føttene tar unna husets vask på beste vis. Her er det lagt opp til vaskemaskin og tørketrommel, en praktisk løsning som gjør hverdagslogistikken enklere for hele familien.

Bad 1.etg

Et lekkert og tidsriktig bad med varme i gulvet byr på servant med servantskap, veggmontert wc og en romslig dusjløsning med to svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

Separat toalett 1.etg

I tillegg til badet finner du et eget gjestetoalett med servant, en liten men verdifull detalj som gjør boligen ekstra praktisk når man har besøk.

Terrasse og hage 1.etg

Fra hushjørnet åpner en flott terrasseplating på hele 45 m² seg, og leder deg videre ut i en solrik hage. Her ligger alt til rette for sommerens hyggeligste stunder, enten det er middager i det fri, avslapning i solen eller lek for de minste.

Garasje 1.etg/kjeller

En sjelden godbit: garasje med bilheis gir deg mulighet til å parkere to biler under samme tak, i tillegg til lagringsplass og bod i bakkant. Kombinert med god plass på gårdsplassen sikrer dette rikelig med parkering for hele familien og besøkende.

Stue, spisestue og kjøkken 2.etg

Selve hjertet i boligen ligger i 2. etasje, i en åpen og lys løsning som binder stue, spiseplass og kjøkken sammen til ett flott samlingspunkt. Det snekkerbygde kjøkkenet imponerer med finerte fronter, underlimt kum, benkeplate i stein og en komplett serie integrerte hvitevarer, inkludert stekeovn, mikrobølgeovn med stekefunksjon, oppvaskmaskin og en bred induksjonstopp med innfelt ventilator. Kjøkkenøyen med spiseplass innbyr til gode stunder med god mat og godt selskap. En koselig peisovn i stuen skaper varme og atmosfære gjennom de kjøligere månedene, og fra stuen går du rett ut på en solrik balkong på ca. 7 m², perfekt for en rolig kaffekopp eller et glass vin i kveldssolen.

Stue loft

Øverst i boligen finner du enda en stue, en flott ekstra sone som gir god avstand mellom sosiale rom og soverom. Perfekt som TV-stue, lekerom eller hjemmekontor, alt etter familiens behov.

Soverom loft

Hele tre soverom ligger samlet på loftet, og gir familien en rolig og privat soveromsavdeling atskilt fra husets sosiale liv i etasjen under. Her er det god plass for både foreldre og barn.

Bad loft

Det andre av boligens to flotte bad ligger på loftet, flislagt med varme i gulvet og innredet med servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne. En herlig kombinasjon som gir rom for både en lang, avslappende tid i badekaret og en rask dusj i en travel hverdag.

Beliggenhet

Bernt Knudsens vei ligger på Nordstrandshøgda, høyt og fint i bydel Nordstrand, med kort vei til både Lambertseter og Nordstrand sentrum. Her bor du i et av bydelens mest etablerte villastrøk, i rolige boligkater dominert av eneboliger og rekkehus, der bebyggelsen har vokst frem gradvis siden de gamle gårdsbrukene på høgda ble parsellert ut for over hundre år siden. Området oppleves som stille og trygt for barn, med småhusbebyggelse som skaper en familievennlig atmosfære gjennom hele nabolaget, samtidig som at veien er kort om man ønsker mer av sentrum.

Nærhet til skole og barnehage

Skoleveien blir kort uansett alder. Nordseter skole, Lambertseter skole og Kastellet skole ligger alle innenfor en dryg kilometers gange, og både Nordstrand ungdomsskole og Brannfjell skole er lett tilgjengelige når barna blir eldre. Skulle veien gå videre til videregående, er både Lambertseter og Ulsrud innen praktisk rekkevidde. På barnehagesiden har du flere gode alternativer rett i nærmiljøet, blant annet Kastellterrassen Kanvas-barnehage, Radarveien barnehage og Læringsverkstedet Langbølgen. Kort sagt: dette er et nabolag der hverdagslogistikken med barn går opp, med kort vei til skole og barnehage.

Fasiliteter og shopping

Det aller meste av hverdagshandelen ordner seg i nærområdet. Meny på Lambertseter og Spar på Kastelet ligger begge omtrent elleve minutters gange unna, så du slipper å planlegge handleturen som en ekspedisjon. For litt større innkjøp, klær eller apotekbesøk er Lambertseter senter og Boots apotek Lambertseter et kvarters gange unna og samler det meste av det du trenger i hverdagen på ett sted.

Aktiviteter og rekreasjon

For de som liker å holde seg i aktivitet, er dette et godt utgangspunkt. Nordstrand kunstgressbane ligger fem minutter unna og tilbyr fotball, friidrett og squash, mens Nordstrandhallen like ved gir rom for enda flere aktiviteter innendørs. Foretrekker du treningssenter, har du både SATS Lambertseter og EVO Lambertseter senter innen en kvarters gange. Med skogen og marka aldri langt unna, slik området rundt Nordstrandshøgda er kjent for, er dette også et fint sted for dem som liker en løpetur eller skitur rett fra dørstokken.

Lokale steder og attraksjoner

Herfra er det ikke langt til noen av Nordstrands virkelige perler. Nordstrand Bad med brygger og stupetårn er et yndet sommertilholdssted, og skogsområdene rundt Brannfjell og Ekebergsletta gir fine muligheter for tur både sommer og vinter. Liker du båtliv, ligger Bunnefjorden og øyene rundt Paddehavet med sine båthavner innen rekkevidde, mens Byskogen frister med skiløyper rett fra dørstokken når snøen kommer. På Holtet finner du et koselig lite lokalsentrum med butikker og servering, en fin pause på veien hjem enten du kommer med trikken eller til fots.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarig av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

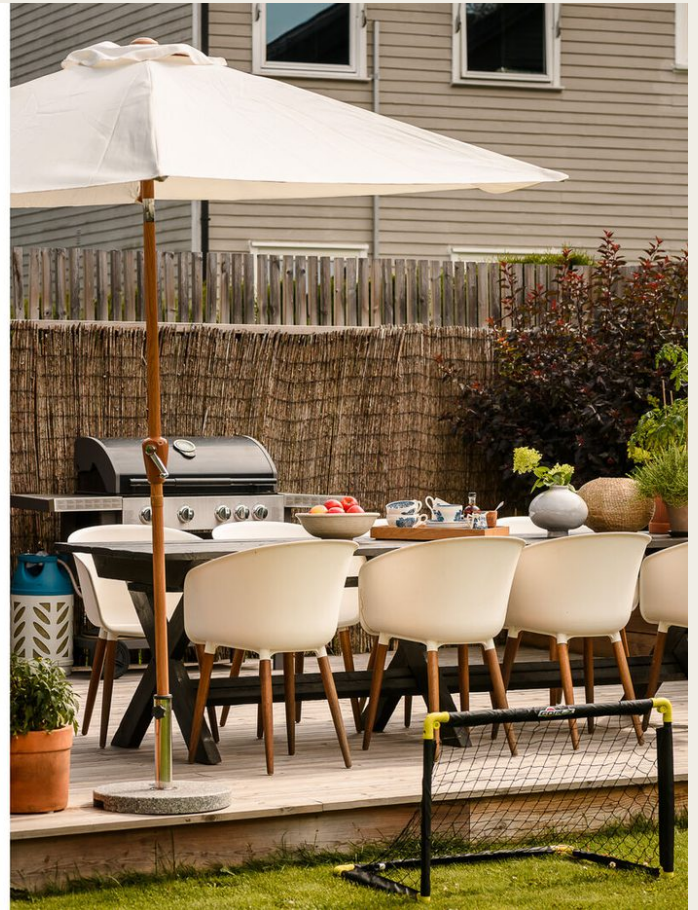
Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

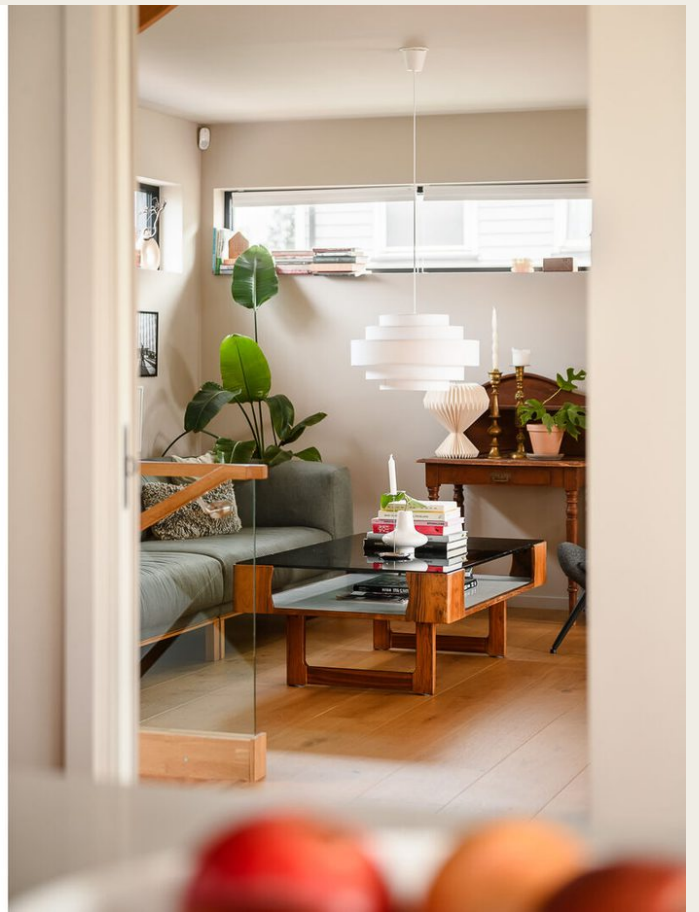


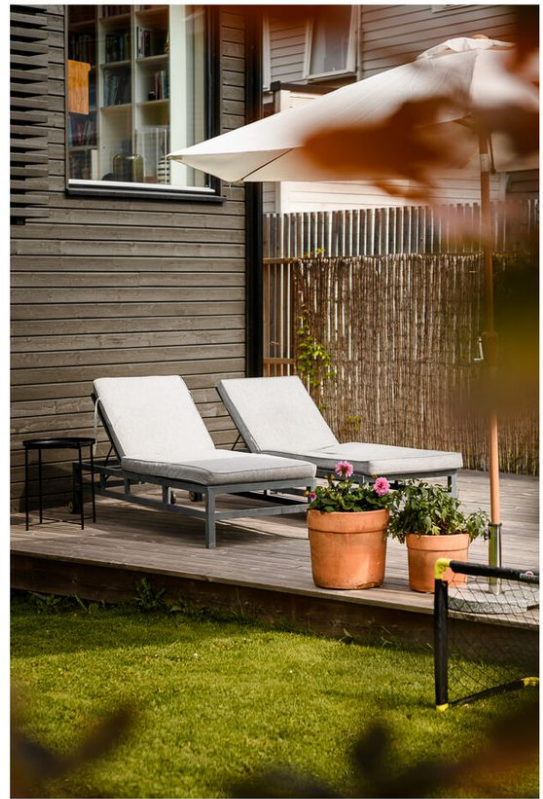


Høydepunkter









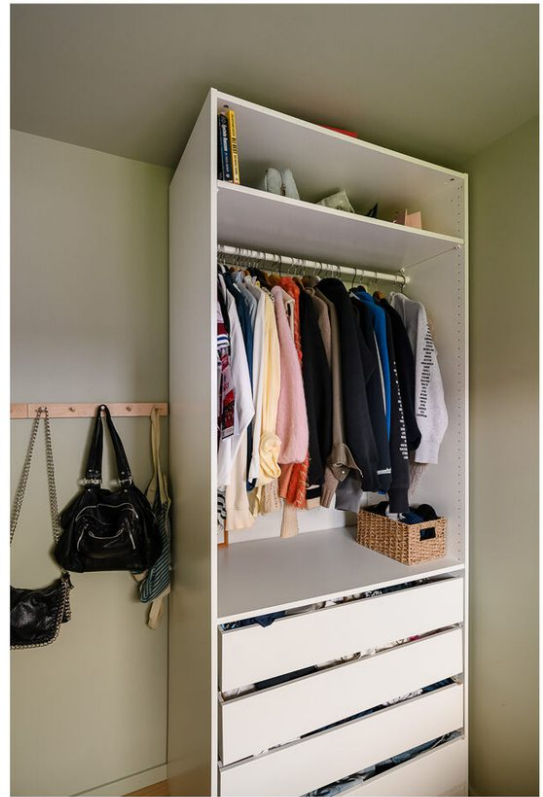






Første etasje

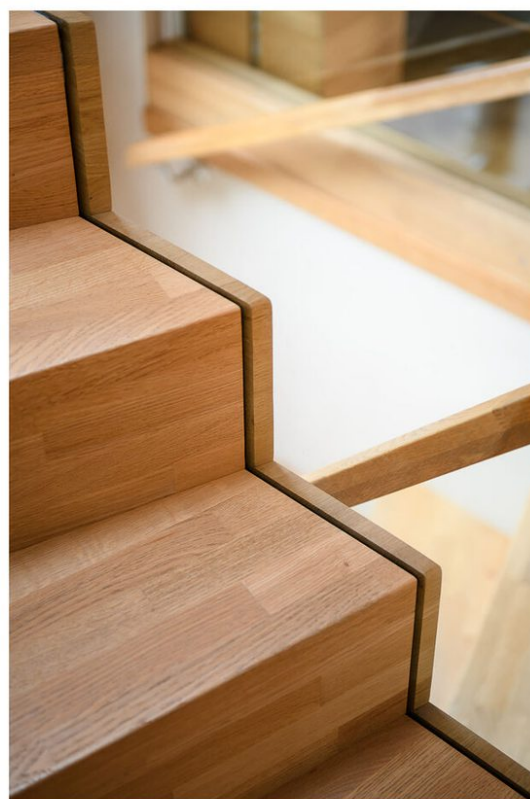








Andre etasje





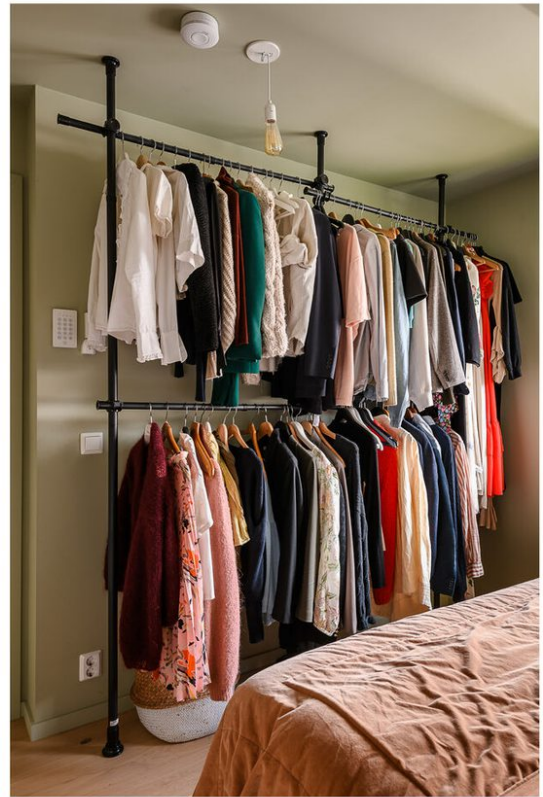


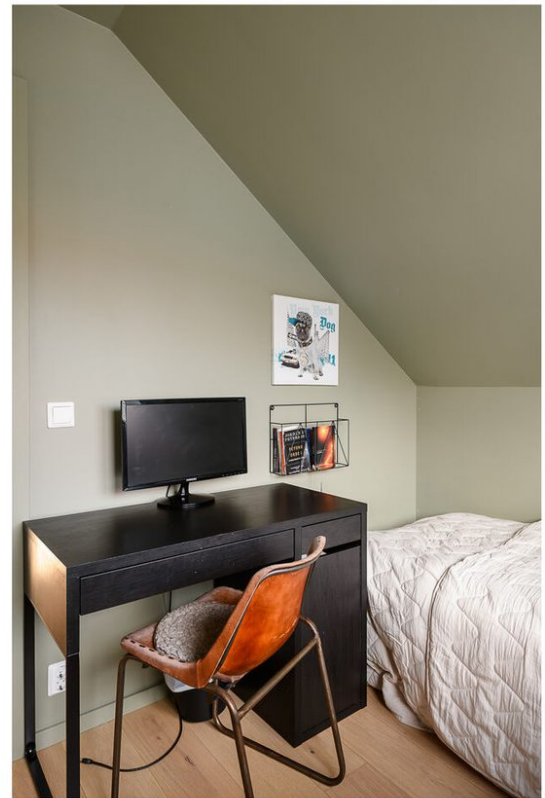




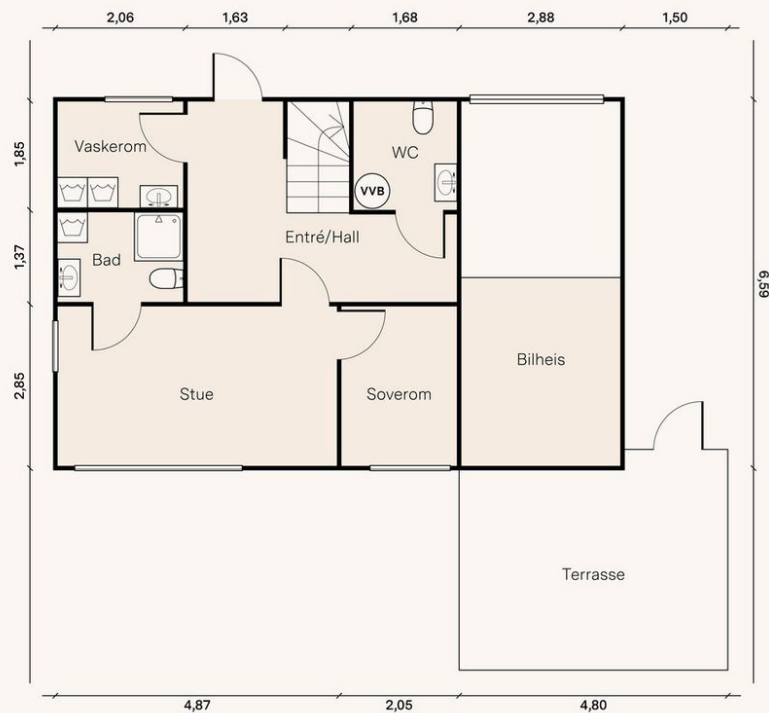


Tredje etasje





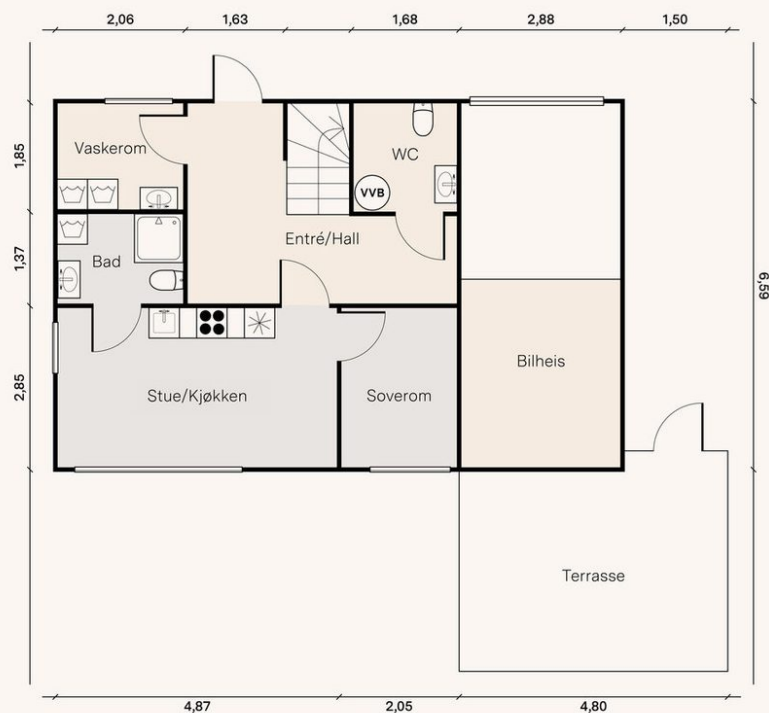




Bernt Knudsens vei 57G

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Bernt Knudsens vei 57G

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa

Hybel

**Leieinntekter på 12.000,- per mnd.
(144.000,- per år)**

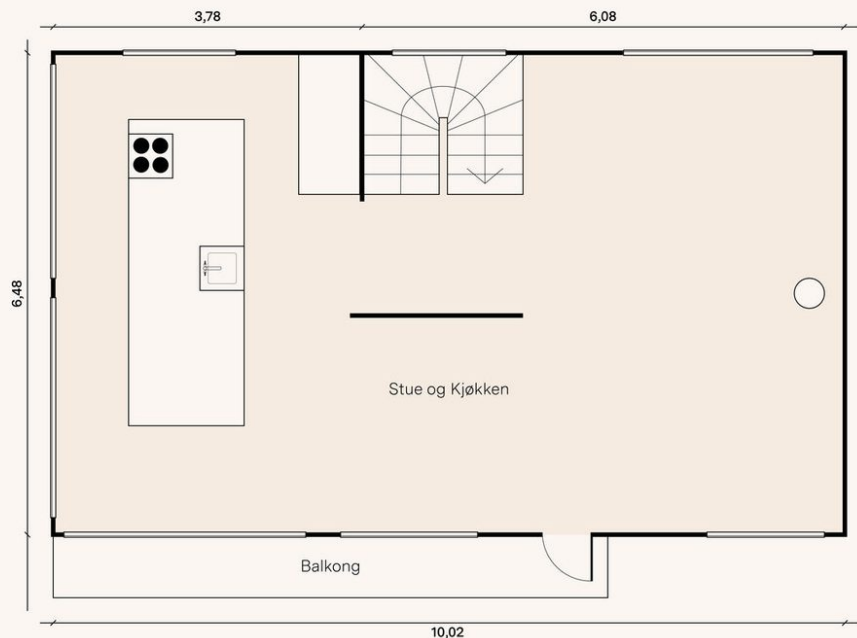
Å leie ut en del av egen bolig er skattefritt dersom resten av boligen benyttes som primærbolig og har høyere utleieverdi enn hybelen.

En slik skattefri leieinntekt dekker netto rentekostnad for et lån på 3,35MNOK etter følgende regnestykke:

$3.350.000,- \times 5,5\% \text{ lånerente} = 184.250,-$

22% rentefradrag av 184.250, utgjør 40.535,- som du får igjen på skatten, gitt tilstrekkelig skattbar inntekt.

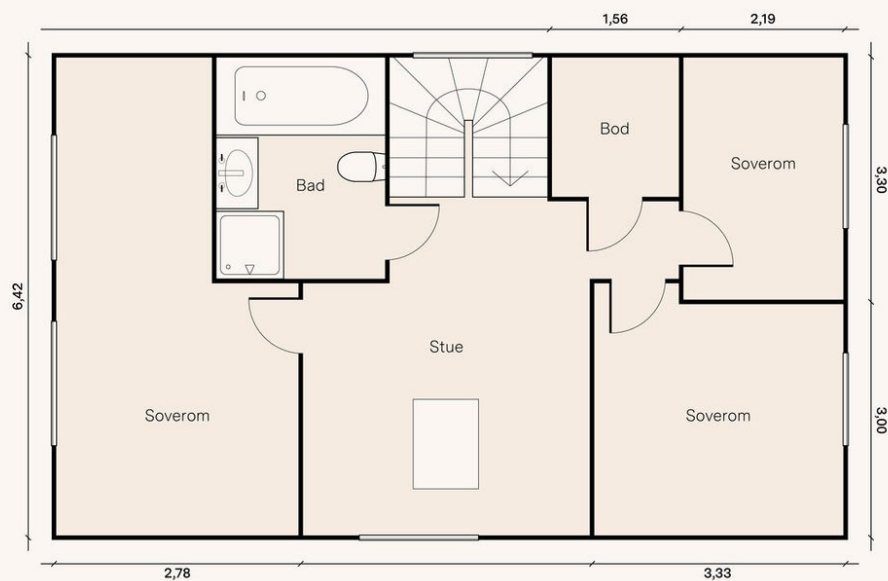
Etter skattefradrag sitter du igjen med 143.715,- netto rentekostnad som dekkes av leieinntektene på 144.000,-. Avdrag og eventuelle andre kostnader vil kunne tilkomme.



Bernt Knudsens vei 57G

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Bernt Knudsens vei 57G

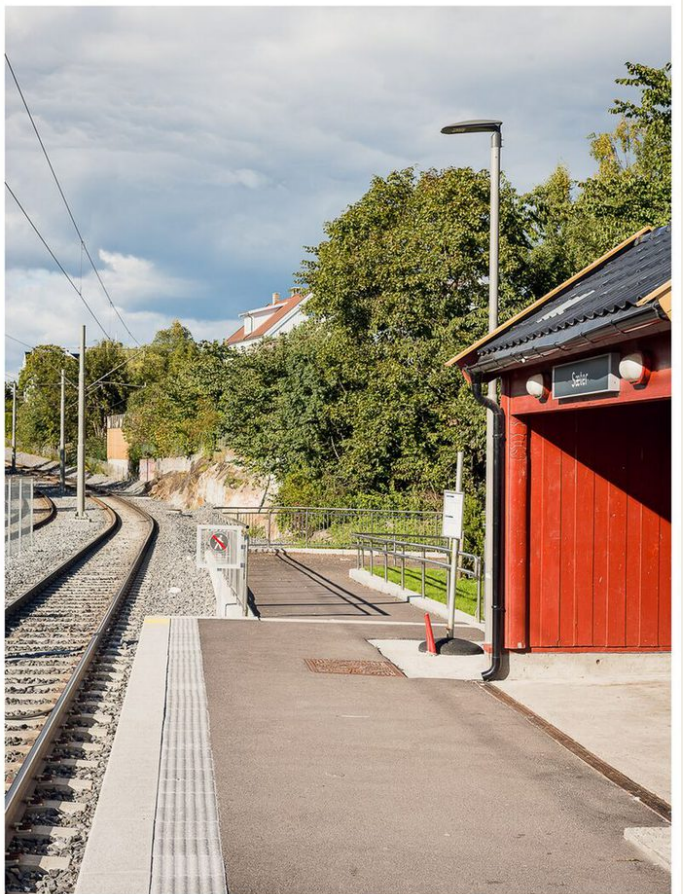
Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa











STANDARD

Overflater:

Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Vegger med malte flater.

Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loft.

Våtrom:

- Bad loft: Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Badet ble bygget i 2022. Servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne.

Det er plasts luk med klemring og synlig membran ved klemringen. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Vaskerom 1.etg: Vaskerom med varmekabel i flislagt gulv. Vaskerommet ble bygget i 2022. Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel. Det er plasts luk med klemring og synlig membran ved klemringen. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Bad 1.etg: Flislagt bad med varmekabel i gulvet. Badet ble bygget i 2022. Servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Det er plasts luk med klemring og synlig membran ved klemringen. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

- Toalettrom 1.etg: Separat toalett med servant og veggmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk i separat toalett, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Kjøkken:

Snekkerbygd kjøkkeninnredning fra 2022 med finerte fronter og integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med

spiseplass på enden. Underlimt kjøkkenkum og benkeplate av stein. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn m/stekefunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap og

fryseskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator. Avtrekket føres ut av veggen. Det er montert komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:

* Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i bakre del av garasjen.

* Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i vaskerom og med overløpsrør. Stoppekran i separat toalett.

* Avløpsrør av plast.

* 300 l varmtvannsbereder, som er montert i separat toalett m/gulvsluk.

* Varmekabler i entre/hall, separat toalett, vaskerom og begge badegulv. Forøvrig panelovner.

* Peisovn i stuen i 2. etasje.

* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som er fra byggeåret. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med oppføring av boligen.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- * Støpte såler/-plate på komprimerte steinmasser.
- * Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i 1. etasje
- * Vegger i isolert bindingsverk og med utvendig, liggende kledning.
- * Vinduer, takvindu og balkongdør, som er ok.
- * Saltak i trekonstruksjoner og som er tekket med betongstein.
- * Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m². Fra hushjørnet i 1. etasje er det terrasseplattning på ca 45 m², og videre til hage.

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

Tegningene stemmer overens med dagens innredning, men det foreligger tegning av kjeller/nederste plan i garasjen.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Boligen har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene. Nyere enebolig og vedlikehold har ikke vært særlig aktuelt.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik: INGEN

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak: INGEN

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Enebolig over i alt 3 plan + nedre plan av garasje, som er kjellerplan

INNHold

Loft: Stue m/trapp, bod, 3 soverom, bad. Romhøyde er opptil 2,43 m.

2. etasje: Stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp. Romhøyde i stuen er 2,42 cm. Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m².

1. etasje: Entre/hall m/trapp, separat toalett, vaskerom, bad, soverom og stue. Garasje m/lagringsplass i bakkant. Romhøyde i stuen er 2,45. Fra hushjørnet er det terrasseplattning på ca 45 m², og videre til hage

Kjeller:

Areal for garasjeheisen.

* Garasje med lagringsplass i bakkant har et "gulvareal" på i alt 19 m². * BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av 1. etasjen.

VEI, VANN, AVLØP

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Det er offentlig vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Det er dobbelgarasje (garasjeheis), samt god plass til to biler på gårdsplassen.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller? Nei

Har boligen loft? Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)? Nei

Har boligen garasje eller carport? Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport? Nei

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

Ordinær ferdigattest fra overtakelse av huset

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm? Ja

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

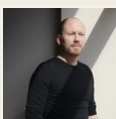
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
+47 911 43 672
stensrud@boaeiendom.no



Adresse

Bernt Knudsens vei 57G, 1152 OSLO

Dato for energimerking

09.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-328851

Bygningstype

Småhus

Bygningstype

300900411

Gårdsnummer

158

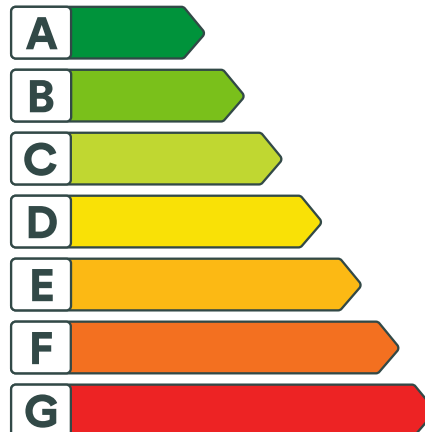
Bruksnummer

355

Seksjonsnummer

3

Bruksenhetsnummer

H0101


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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2022

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

113,69 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

113,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 806 kWh



Bernt Knudsens vei 57G, 1152 OSLO



Detaljering

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



Bernt Knudsens vei 57G, 1152 OSLO



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter 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 10: 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 11: 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. Kjøøl - 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Bernt Knudsens vei 57G - Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 183 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bakkerudveien	4 min
Linje 74, 75A, 75B	0.3 km
Munkelia	10 min
Linje 1, 4	0.8 km
Bråten	15 min
Linje 13, 19	1.2 km
Nordstrand stasjon	23 min
Linje L2	1.9 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	7.4 km

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	12 min
592 elever, 13 klasser	1 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	12 min
1027 elever, 51 klasser	1 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	15 min
605 elever, 33 klasser	1.3 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
306 elever, 24 klasser	1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.)	6 min
593 elever, 36 klasser	3 km
Lambertseter videregående skole	19 min
825 elever, 30 klasser	1.5 km
Ulsrud videregående skole	8 min
624 elever	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

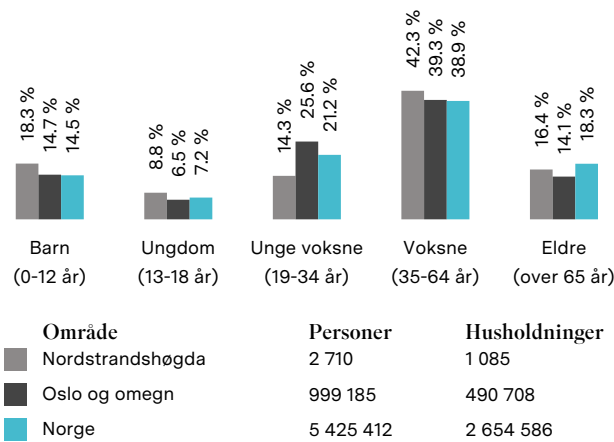
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kastellterrassen Kanvas-barnehage (2-5 år)	6 min
32 barn	0.5 km
Radarveien barnehage (1-5 år)	10 min
54 barn	0.7 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år)	9 min
72 barn	0.7 km

Dagligvare

Meny Lambertseter	11 min
Spær Kastellet	11 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Trikk



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Gateparkering
Lett 93/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Sport

- 

Nordstrand kunstgressbane
Ballspill, fotball, friidrett, squash

5 min 
0.4 km
- 

Nordstrandhallen
Aktivitetshall

7 min 
0.7 km
- 

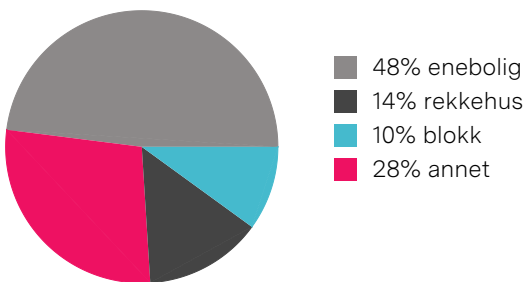
SATS Lambertseter

12 min 
- 

EVO Lambertseter Senter

14 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

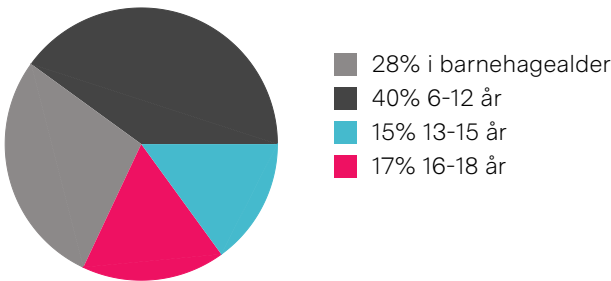
Lambertseter Senter

12 min 
- 

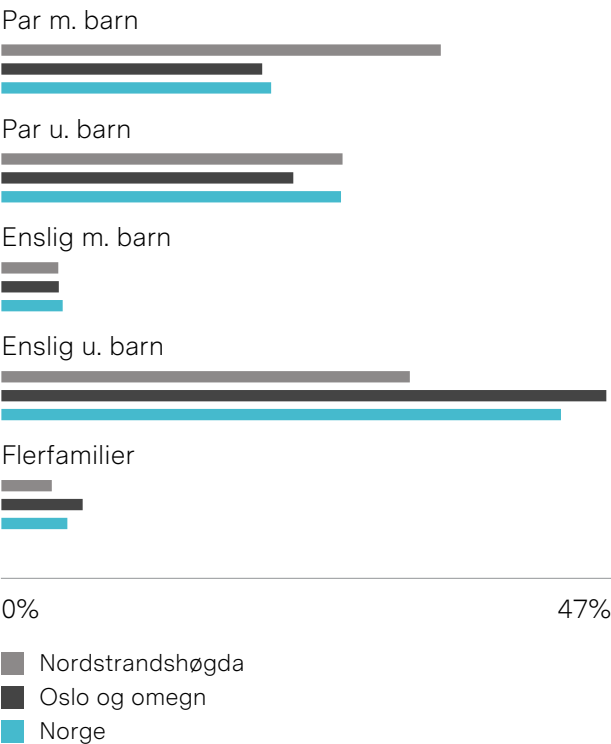
Boots apotek Lambertseter

11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

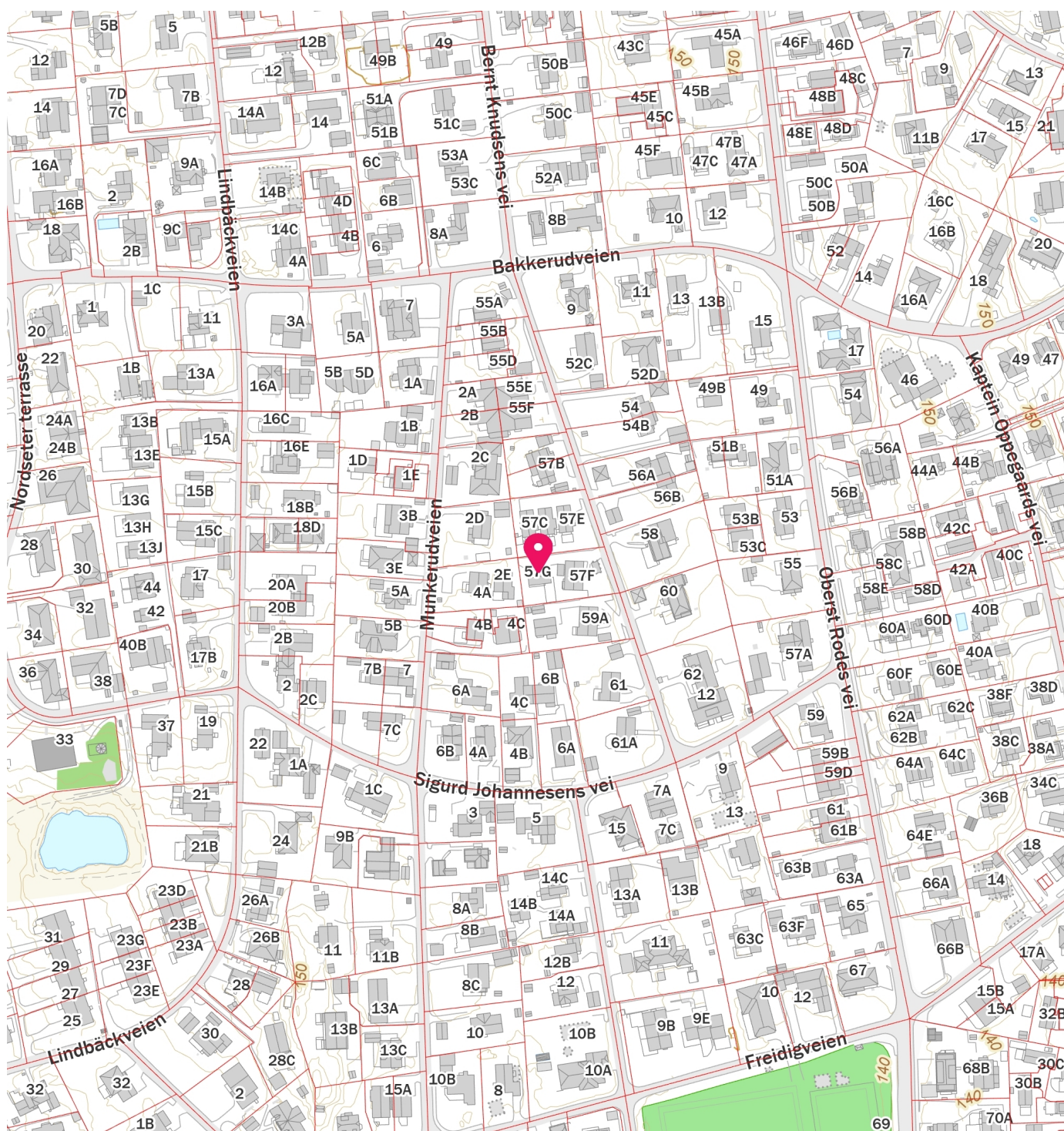
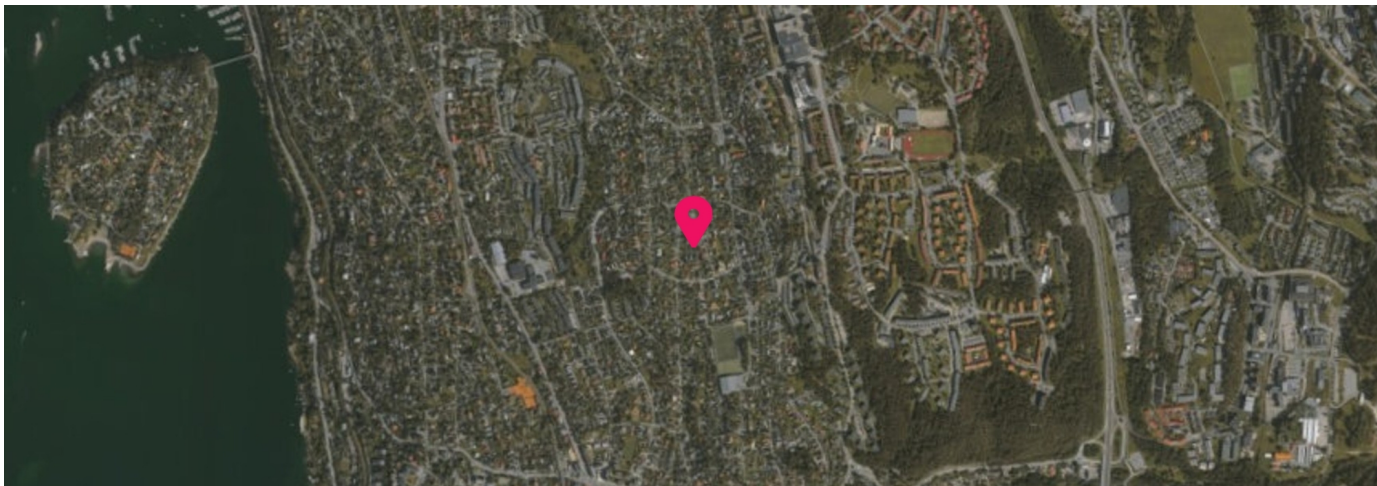


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger)

9	8	8	3	7	6	3	0	2		
---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--

Erklæring

vedrørende

Eiendom: Gnr 158 Bnr 355 *SNR 1*
Saksnummer : Bernt Knudsens vei i Oslo
Type byggverk: 202107663 *57F*
Tiltakshaver: Garasje
Nord West Eiendom AS


Doknr: 840417 Tinglyst: 07.07.2021
STATENS KARTVERK

Den 23.06.2021 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 5,44 meter fra midt regulert Bernt Knudsens vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den *1/7-21*

I HITT GENERALFULLMÅKT OG FIRMAATTEST
 FOR NORD WEST EIENDOM AS (988 376 302)



Eiers underskrift

PER ESPEN MUSFÅS

2	1	1	0	7	5					
---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--

Fødselsnr.

Fødselsnr./Org.nr.
(Innsenders opplysninger)988376302

2	8	4	0						
---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

Erklæring

vedrørende

Eiendom: Gnr 158 Bnr 355 *Snr 2*
Saksnummer : Bernt Knudsens vei i Oslo
Type byggverk: 202107663 *57 F*
Tiltakshaver: Garasje
Nord West Eiendom AS

Den 23.06.2021 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 5,44 meter fra midt regulert Bernt Knudsens vei.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den *1/7-21*

*IHHT GENERALFULLMAGT OG FIRMAATTEST
FOR NORD WEST EIENDOM AS (988376302)*



Eiers underskrift

PER ESPEN MØRSTØL

2	1	1	0	7	5				
---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Fødselsnr.

Fødselsnr./Orgnr. 988376302

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 158, bnr. 355, Bernt Knudsens vei 57 F i Oslo, saksnummer 202107663. ^{SNR 1}

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av en enebolig på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Bernt Knudsens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservivet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

IHHT GENERALFOLKEMAKT OG FIRMATITTEL
FOR NORD WEST EIENDOM AS (988376302) OSLO, den 1/7 2021 Fødselsnr./Orgnr.

211075

PER ESPEN MØRK

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

IHHT GENERALFOLKEMAKT OG FIRMATITTEL
FOR NORD WEST EIENDOM AS (988376302) OSLO, den 1/7 2021 Fødselsnr./Orgnr.

211075

PER ESPEN MØRK

Doknr: 840450 Tinglyst: 07.07.2021
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 988376302

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 158, bnr. 355, Bernt Knudsens vei 57 F i Oslo, saksnummer 202107663.

SUR 2

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med oppføring av en enebolig på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

Bernt Knudsens vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.
3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.
4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomsservet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

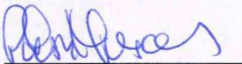
IHHT GENERALFULLMAGT & FIRMAATTEST
FOR NORD WEST EIENDOM AS (988 376 302) OSLO, den 1/7 2021

PER ESPEN MUSERUS

Fødselsnr./Orgnr.

211075

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

IHHT GENERALFULLMAGT & FIRMAATTEST
FOR NORD WEST EIENDOM AS (988 376 302) OSLO, den 1/7 2021

PER ESPEN MUSERUS

Fødselsnr./Orgnr.

211075

Melding til tinglysning



Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstille: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613613007
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr 971040823
 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgrnr 080279
 Navn HOLM MAGNUS HØIMYR
 050982 NORBORG PER IVAR
 250279 HOLM INGVLID HØIMYR
 281183 NORBORG LENA

Bruksenhe Adresse
 Munkerudvollen 21, 1165 OSLO
 Lindbäckveien 13F, 1163 OSLO
 Munkerudvollen 21, 1165 OSLO
 Lindbäckveien 13F, 1163 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr Gnr Bnr
 0301 158 355

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOP
 2/3-22
 W.L.

Doknr: 278351 Tinglyst: 11.03.2022
 STATENS KARTVERK





2/3 - 22
lll

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	48992909 Ludvia Lysena

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av resekjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Nord West Eiendom AS	988376302		91813364
Adresse	Postnummer	Poststed	
Pb A, Bygdøy	0211	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	158	355	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))			
Seksjonsnummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	281183	Lena Norborg	1/2
1	050982	Per Ivar Norborg	1/2
2	250279	Ingvild Høimyr Holm	1/2
2	080279	Magnus Høimyr Holm	1/2

4. Søknað (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.			
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	100	B
2	B	100	B
3	B	100	B
		Nevner = 300	

Dato	Innsenderens underskrift
120122	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i samelebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i samelebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Samelebrøken endres. Ingen andre endringer.

Det opprettes ny seksjon 3 med tilhørende tilleggsareal i bygning på tidligere fellesareal. Arealene innendørs i seksjon 1 og 2 omfordeles/justeres.

Deler av fellesareal overføres til snr.1 og 2 som en del av seksjonenes hoveddel og tilleggsareal i bygning.

Samelebrøkt snr. 1 og 2 samt nevner endres.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egnerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

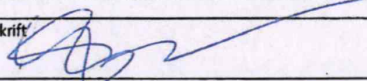
- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspiktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

120122

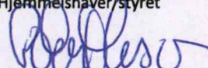
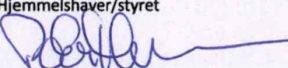
Innsenderens underskrift

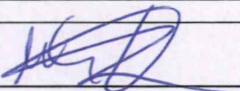


8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
--

9. Vedlegg som skal følge søknaden a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene. d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon. f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur g) Samtykke fra bank/pantlender h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.
--

10. Innsendte plantegninger ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen
--

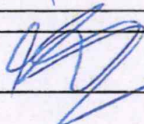
11. Underskrifter			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	OSLO, 19/10-21		11411 GJEMMELSHAVERT OG FIRMATITTEL PER ESPEN HUSFELT
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2	OSLO, 19/10-21		11411 GJEMMELSHAVERT OG FIRMATITTEL PER ESPEN HUSFELT
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
2			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
19/10-21	

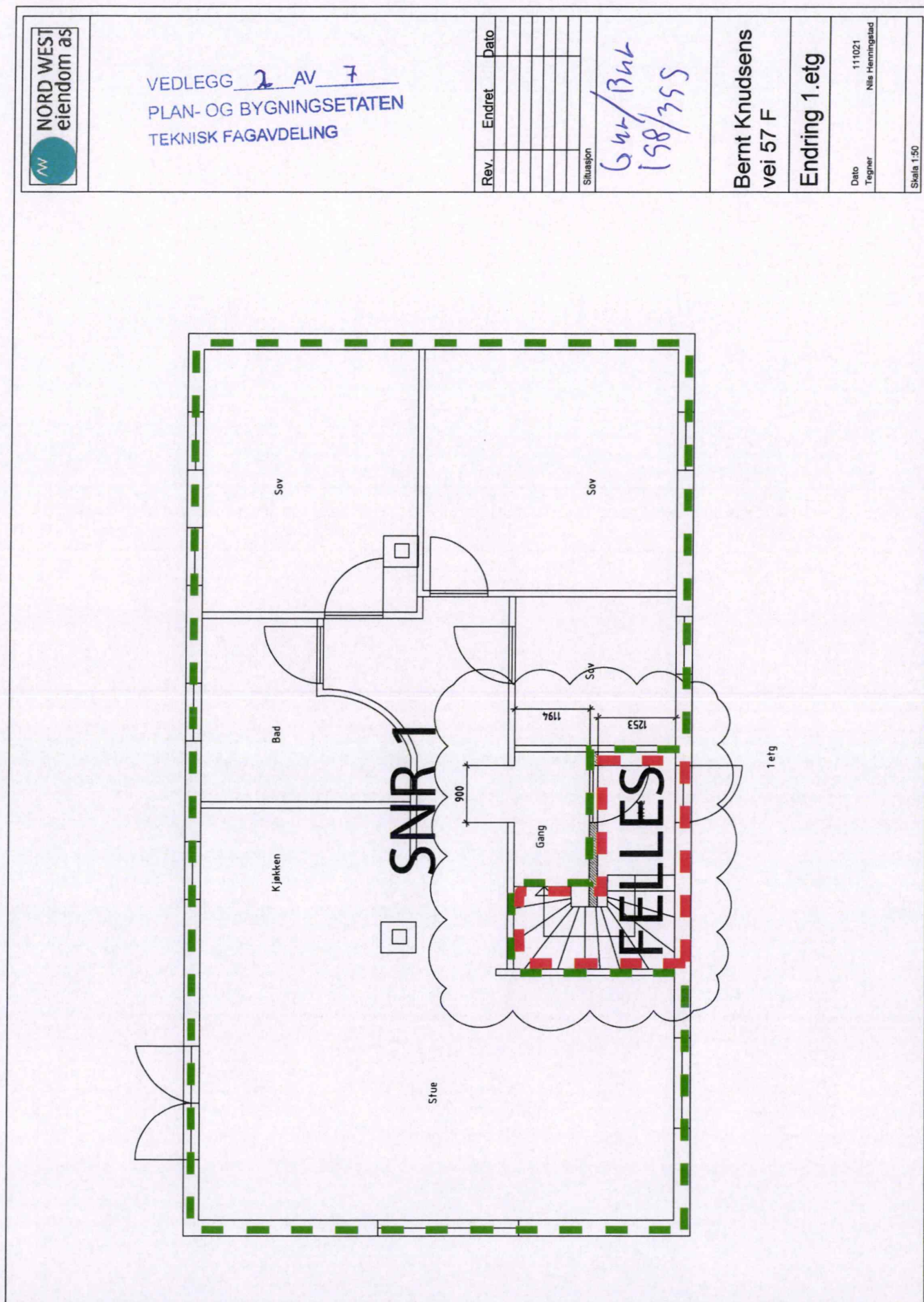
12. Styrets erklæring/samtykke			
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»			
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Se punkt 11 for signaturer			
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver	

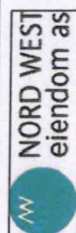
13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fyller inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen	

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	158	355		1-3
Dato	Underskrift	Stempel			
11.2.22		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING			
Dato	Innsenderens underskrift				
120122					







VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev.	Endret	Dato
A	As-buitt vegg	17.11.21

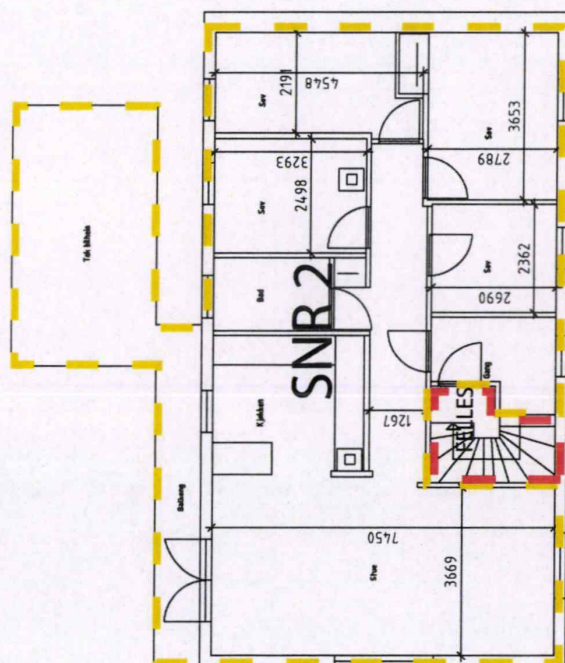
6m/Bur.
158/395

Bernt Knudsen
vei 57 F

Plan snr. 2

Dato	28.10.21
Tegner	Nils Henningsstad

Skala 1:100



10



VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Rev.	Endret	Dato

Situasjon

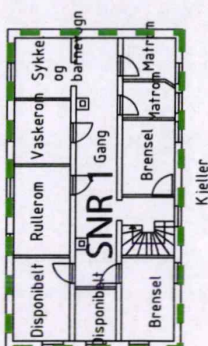
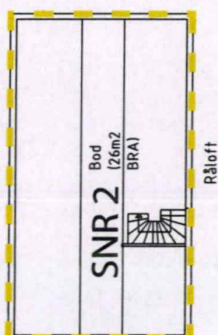
Gul/bur.
158/35

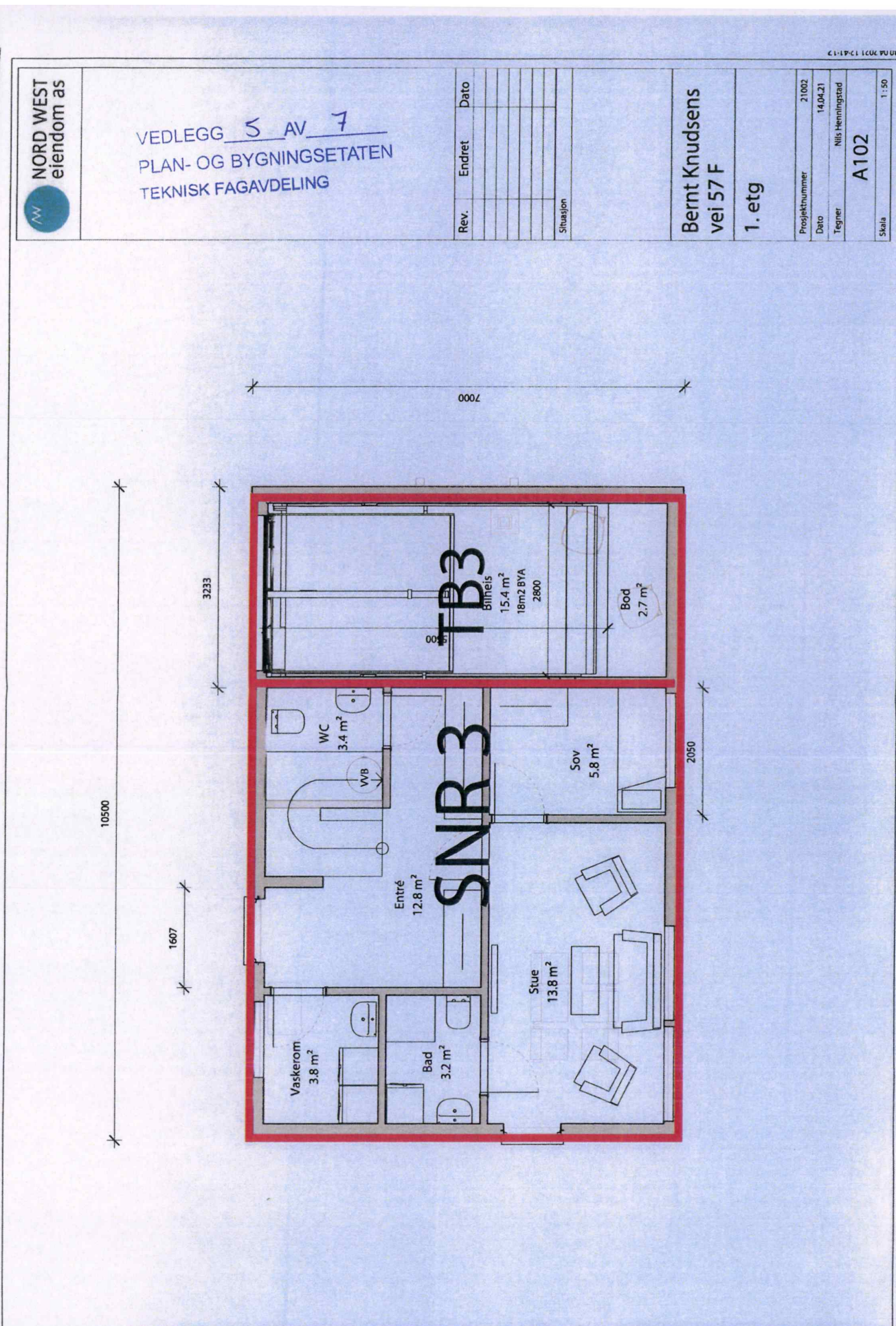
Bernt Knudsens
vei 57 F

Endring eks. hus

Dato 10.09.21
Tegner Nils Henningstad

Skala 1:200







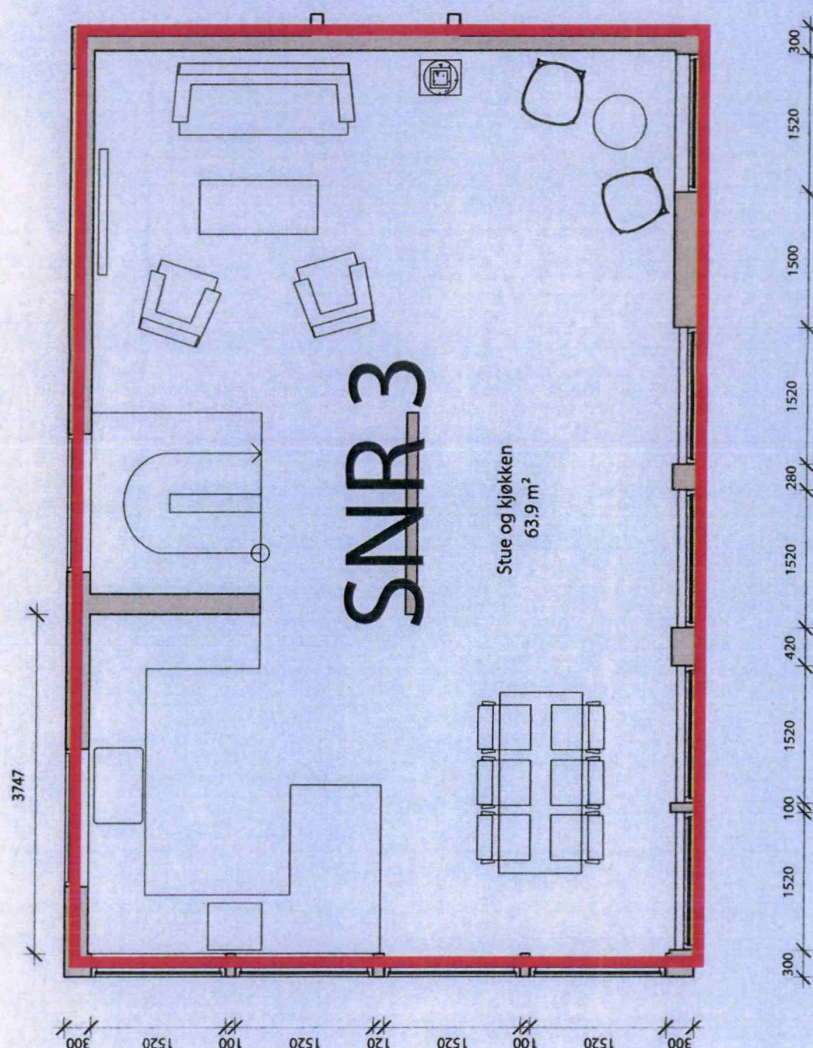
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

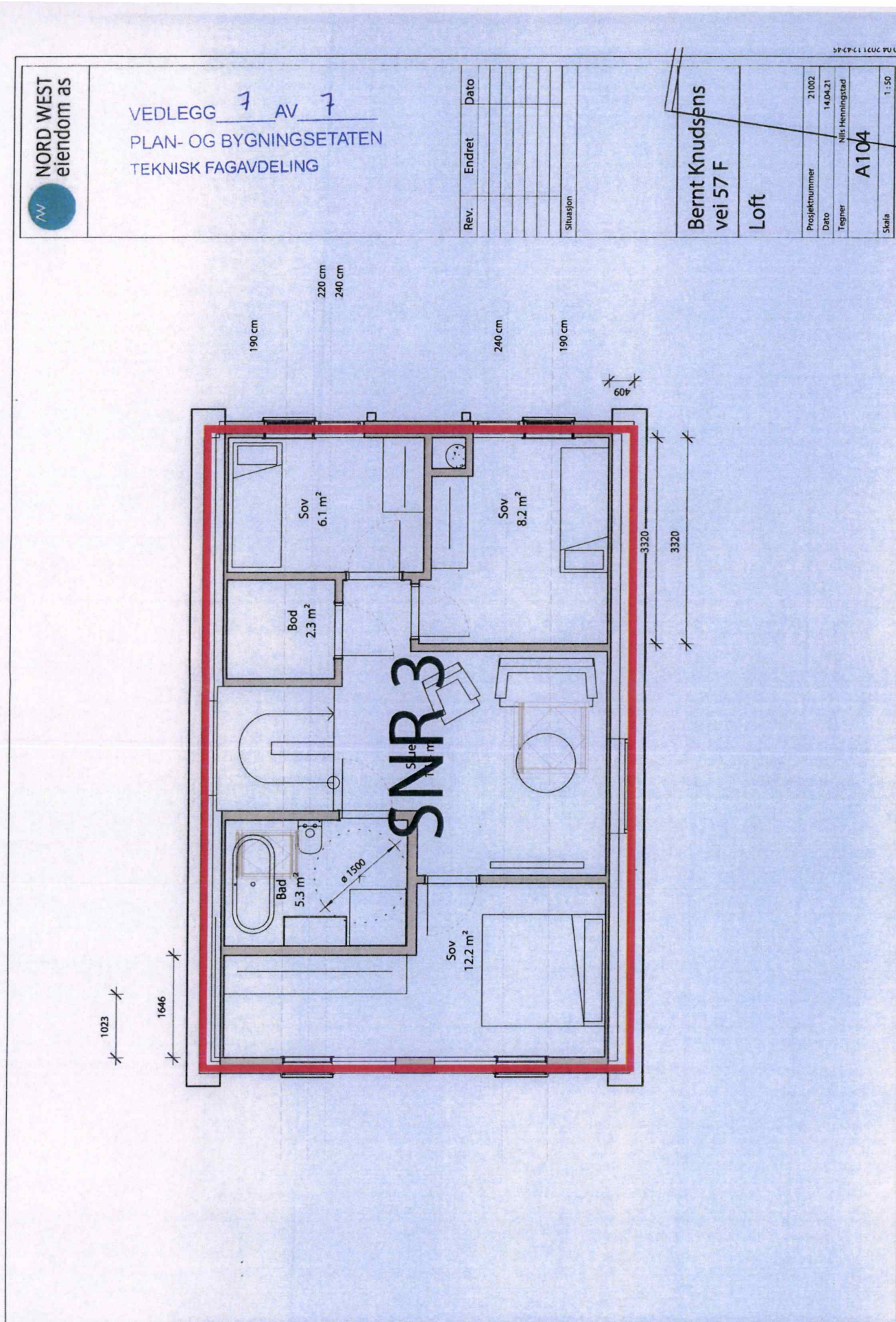
[illegible]

Bernt Knudsen
vei 57 F

2. etg

Projektnummer	21002
Dato	14.04.21
Tegner	Nils Henningsstad
A103	
Skala	1:50





EMBLA BYGG AS
Postboks A, Bygdøy
0211 OSLO

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202107663 - 53
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Annabel Lee

Dato: 22.09.2022

Adresse: BERNT KNUDSENS VEI 57G

Eiendom: 158/355/0/0

Tiltakshaver: Nord West Eiendom AS

Søker: EMBLA BYGG AS

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Bernt Knudsens vei 57 G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig og to garasjer, samt riving av eksisterende garasje og terrasse, mottatt 19.08.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202107663			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan - riving			1/15
Avkjørselsplan	SI104	03.05.2021	1/16
Utomhusplan	Utomhusplan	16.04.2021	1/18
Plan 1 etasje	A102	14.04.2021	1/19
Plan 2 etasje	A103	14.04.2021	1/20
Plan loft	A104	14.04.2021	1/21
Snitt 1	S101	14.04.2021	1/22
Fasade nord	F101	14.04.2021	1/23
Fasade sør	F102	14.04.2021	1/24
Fasade øst	F103	14.04.2021	1/25



Fasade vest	F104	14.04.2021	1/26
Situasjonsplan	SI101	09.03.2022	34/5
Planer eksisterende hus		09.03.2022	34/6
Bilheis øst			34/7
Bilheis vest			34/8

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Annabel Lee - saksbehandler

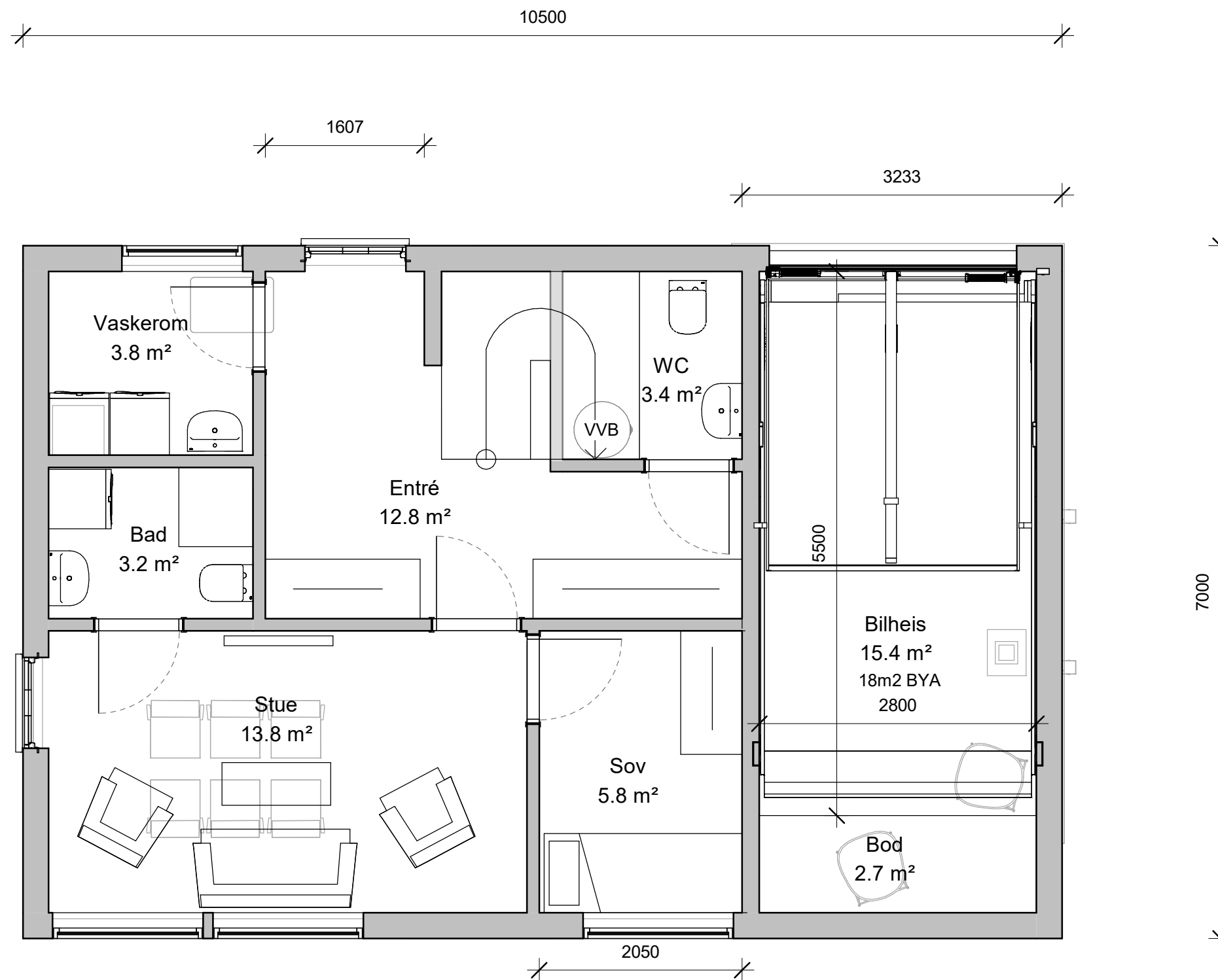
Victoria Remen Sandnes - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

Nord West Eiendom AS, Postboks A, Bygdøy, 0211 OSLO



Rev.	Endret	Dato

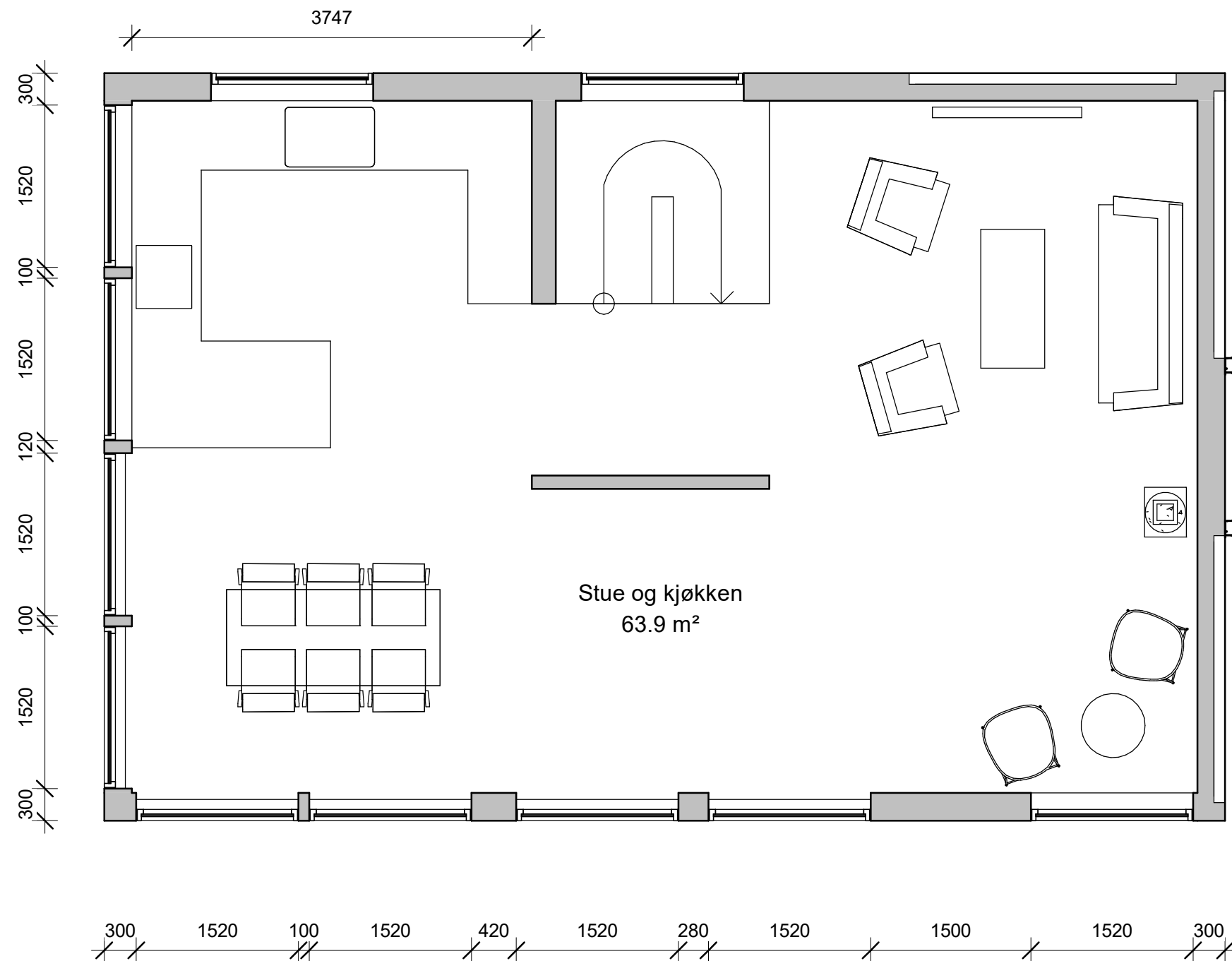
Situasjon

Bernt Knudsens

vei 57 F

1. etg

Prosjektnummer	21002
Dato	14.04.21
Tegner	Nils Henningstad
A102	
Skala	1 : 50



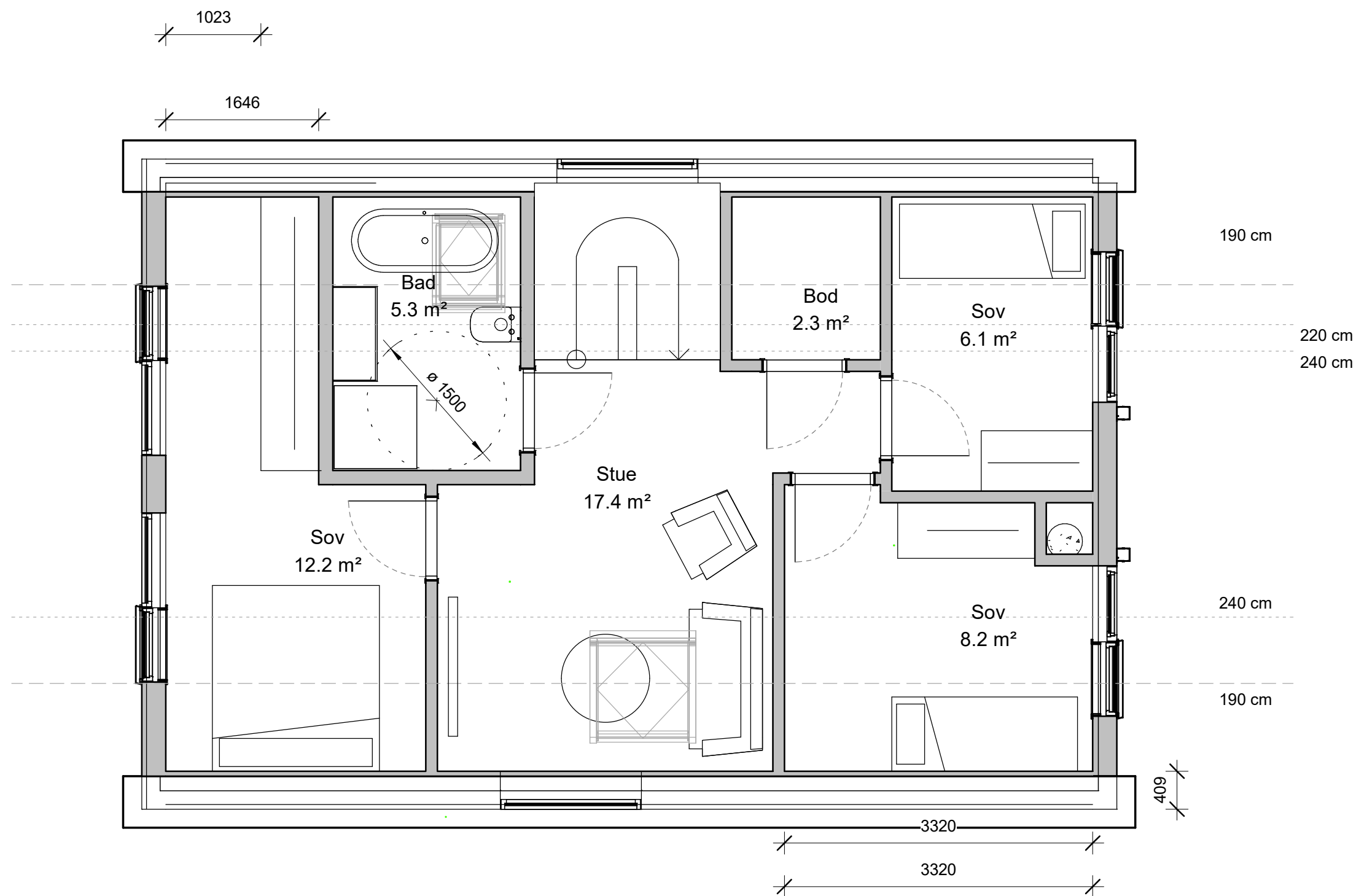
Rev.	Endret	Dato

Situasjon

Bernt Knudsens
vei 57 F

2. etg

Prosjektnummer	21002
Dato	14.04.21
Tegner	Nils Henningstad
A103	
Skala	1 : 50



Rev.	Endret	Dato

Situasjon

Bernt Knudsens
vei 57 F

Loft

Prosjektnummer	21002
Dato	14.04.21
Tegner	Nils Henningstad

A104	
Skala	1 : 50

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.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/355	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 68 618,22
Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 57G 1152 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Jonassen Anja Marie Bernt Knudsens Vei 57f 1152 OSLO		
Eiernavn:	Jonassen Anja Marie	Totalt	NOK 68 618,22

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	17 311,82	0,00	26060000045900026	12163346	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			17 311,82					
Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	474,00
Renovasjonsgebyr	23 122,86
Vann- og avløpsgebyr	44 660,36
Renter	361,00
Totale avgifter	68 618,22

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-158/355/0/3	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Bernt Knudsens vei 57G 1152 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 9 753,00
Fakturamottaker:	Ulstein Ingjerd Mella Bernt Knudsens Vei 57g 1152 OSLO		
Eiernavn:	Ulstein Ingjerd Mella	Totalt	NOK 9 753,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	2 438,25	0,00	26060001284706025	12112514	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			2 438,25					
Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	9 753,00
Totale avgifter	9 753,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



Dato: 03.08.2026
Kunde: Margrethe Falck
Laget for: marthe@boaeiendom.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537089
Deres ref: 9373719

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 158, BNR. 355.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 158, bnr. 355.

GNR. 158 BNR. 355

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.09.1924.

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

1069 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

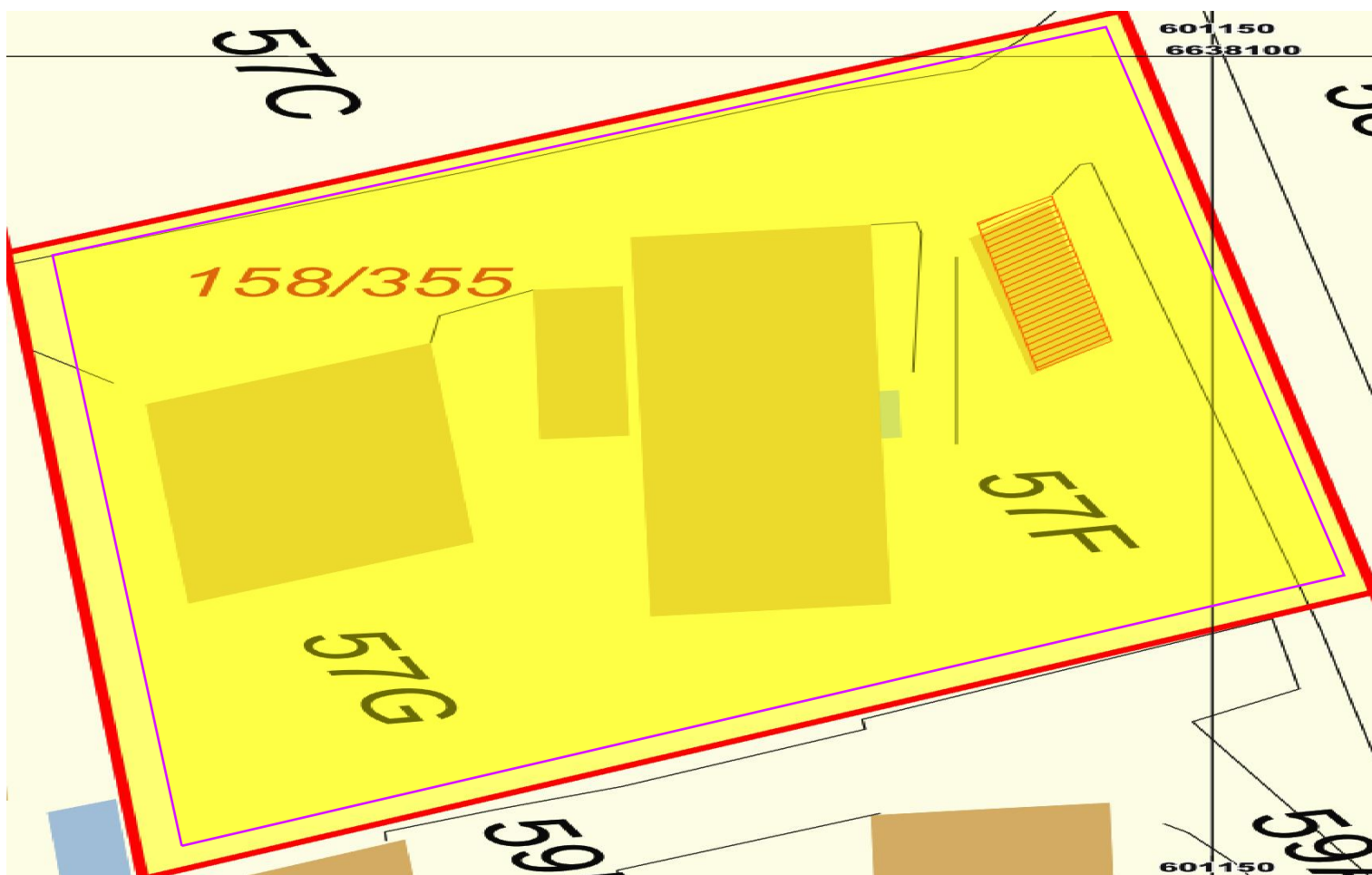
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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





TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

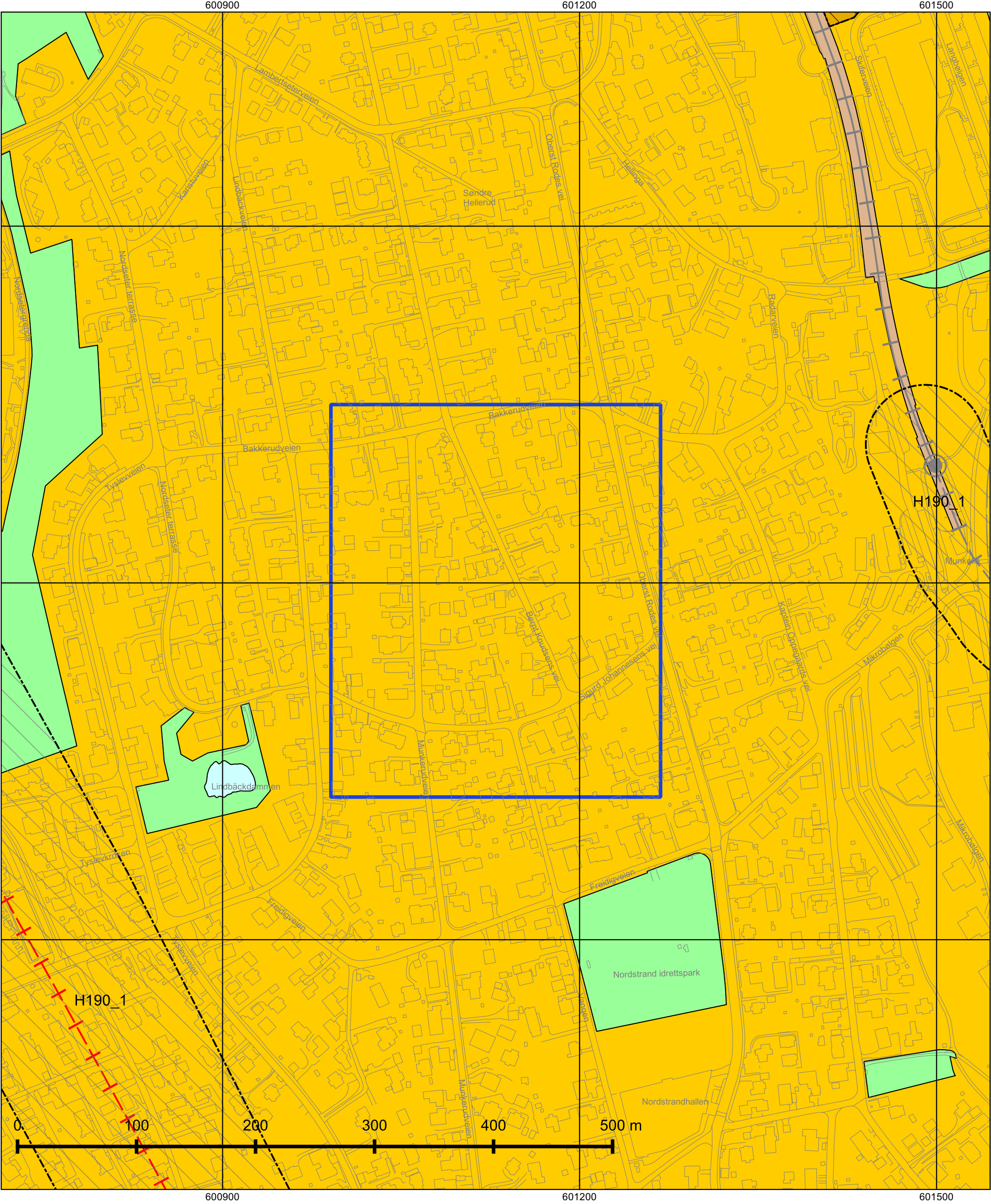
 Formålgrense

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.08.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 160922/86537089

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

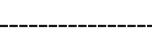
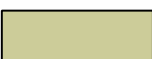
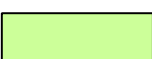
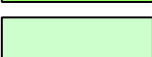
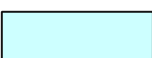
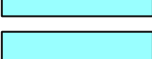
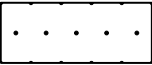
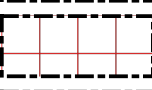
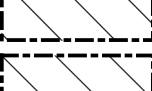
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 14.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Boa EM Nordstrand

Oppdragsnr.

2-26-0072

Adresse

Bernt Knudsens vei 57 G

Postnr.

1152

Sted

OSLO

Selgers navn

Dag-Inge Ulstein

Selgers navn

Ingjerd Ulstein

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2022

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

30402392

Våtrom

Initialer selger:

D U

I U

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

D U

I U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☒ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Initialer selger:

D U

I U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Initialer selger:

D U

I U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ordinær ferdigattest fra overtakelse av huset

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

Initialer selger:

D U

I U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

D U

I U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 14.08.2026

Signert av Dag-Inge Ulstein

Signert av Ingjerd Ulstein

Initialer selger:

D U
I U

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

📍 Bernt Knudsens vei 57 G, 1152 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 158, bnr. 355, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 10.08.2026

Rapportdato: 14.08.2026

Oppdragsnr.: 16520-26156

Eiendomsverdi ref nr: EG2186

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

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 som minimum 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 i alt 3 plan + nedre plan av garasje, som er kjellerplan.
Fra hushjørnet er det terrasseplattning på ca 45 m², og videre til hage.

Separat inngang til del av 1. etasje, som gjør at det med enkle grep kan etableres en hybel del i 1. etasje.

Nåværende eiere overtok boligen som ny i 2022, og boligen ble ved kontraktsinngåelse bestilt oppgradert utover normal standard i sameiet ved at følgende skulle monteres/utføres:

- * Montering av annen type kjøkkeninnredningen, snekkerbygd innredning samt oppgradering av integrerte hvitevarer.
- * Oppgradert flisvalg, innredning og sanitærutstyr i begge badene.
- * Montering av av oppgradert trapp, eike-trapp med glassrekkverk.
- * Montering av ladepunkt for el-bil i garasjen.

Etter overtagelse har det blitt utført:

- * Utvendig har det blitt bygget terrasseplattning i hagen.

Samlet sett gir dette en praktisk innredet familiebolig. Boligen har sine opprinnelige flater og utstyr, og holder en god standard på flater og utstyr.

Entreprenørens garanti løper i 5 år - fra juni 2022.

Enebolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Støpte søler/-plate på komprimerte steinmasser.
- * Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag + støpt plate på komprimerte masser som gulv i 1. etasje
- * Vegger i isolert bindingsverk og med utvendig, liggende kledning.
- * Vinduer, takvindu og balkongdør, som er ok.
- * Saltak i trekonstruksjoner og som er tekket med betongstein.
- * Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m². Fra hushjørnet i 1. etasje er det terrasseplattning på ca 45 m², og videre til hage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Alle innvendige flater er ok etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har vaskerom med flislagt gulv + 2 flislagte bad, alle med varmekabel i gulvene.

Vaskerommet og badene ble bygget nye i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Snekkerbygd kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med stue/spisestue. Det er montert komfyrvakt.

Det ble ved kontraktsinngåelse gjort tilvalg ved kjøkkeninnredning og hvitevarer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

1. etasje:
Separat toalett med servant og veggmontert wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Balansert ventilasjon, ventilasjonsanlegg er montert i bakre del av garasjen.
- * Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i vaskerom og med overløpsrør. Stoppekran i separat toalett.
- * Avløpsrør av plast.
- * 300 l varmtvannsbereder, som er montert i separat toalett m/gulvsluk.
- * Varmekabler i entre/hall, separat toalett, vaskerom og begge badegulv. Forøvrig panelovner.
- * Peisovn i stuen i 2. etasje.
- * Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg, som er fra byggeåret. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med oppføring av boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

- * Grunnmur i nedre del av garasjen av betong.
- * Det antas at det er drenert rundt nedre del av garasjen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

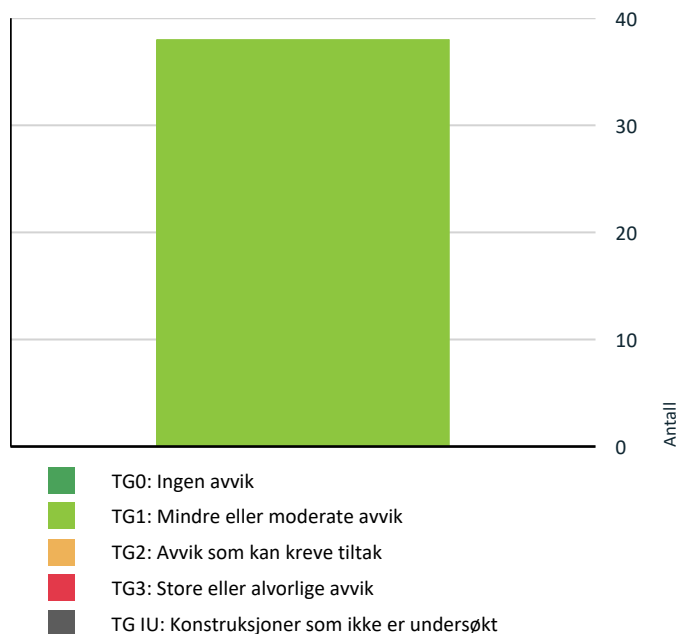
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegningene stemmer overens med dagens innredning, men det foreligger tegning av kjeller/nederste plan i garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren ikke har fått kopi av. ??????????

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

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

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

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

fremgår av rapporten.

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

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

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

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

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

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:

- Innvendige overflater
- Kjøkkeninnredning
- Avtrekk på kjøkken
- Innvendige dører

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2022

Kommentar
Ifølge Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Nyere enebolig og vedlikehold har ikke vært særlig aktuelt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket ble kun besiktiget fra bakken.

Saltak i trekonstruksjoner og antas å være bygget opp med forenklet undertak. Taket er tekket med betongstein fra byggeåret.

Takstein ut til å være ok og det var ikke tegn til lekkasjer ved befaringen.

Taktekking vurderes å ha normal forventet kvalitet og slitasjegrad i forhold til alder og utførelsesmetode.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er montert snøfangere.

Det er montert stigetrinn til pipe.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Taket er tekket med betongstein på antar forenklet undertak.

Taket er bygget nytt i 2022.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende kledning.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

Yttervegger antas å være oppført etter byggeårets krav, veggene/kledningen vurderes til å være ok.

Med denne oppbygging med bindingsverksvegger på støpt plate på mark - blir det ganske liten høyde fra terreng til treverk/utvendig kledning.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

TG 1 Vinduer, takvinduer og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer, takvinduer og balkongdør med trekarmer og med isolerglass fra byggeåret:

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer og balkongdør.

TG 1 Inngangsdører

Beskrivelse

2 inngangsdører i 1. etasje, som er ok.

TG 1 Balkong

Beskrivelse

Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m².

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 100 cm - som tilfredstiller dagens krav.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

2 utfellbare brannstiger ved gavlvegg mot øst.

Vedrørende garasje:

Garasje m/bilheis. Støpt gulv og vegger i nedre del. Forøvrig vegger og himlinger av plateslått bindingsverk. Leddport med elektriske portåpnere m/fjernkontroll.

Det er montert ladepunkt for el-bil i garasjen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med 1-stavs parkett og fliser.

Gulvene er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

Tilstandsrapport

! TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:

Vegger med malte flater.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Himlinger med malte flater, skråhimlinger på loft.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger.

Ifølge kart på <http://geo.ngu.no/kart/radon/> har området moderat til lav forekomst av radon.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Gnistplate under og foran peisovnen.

Utvendig stålpipe.

Eier har "Kontrollskjema for montering av vedovn",

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



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har bortsett fra nedre del av garasje, ingen rom under terreng.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Eiketrapper med glassrekkverk.

Tilstandsrapport

For nye trapper er forskriftskravene : Rekkverkshøyde på min. 90 cm samt med åpninger imellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm + håndløpere på begge sider av trapp.

For gjeldene trapp: Rekkverkshøyden gulvene i 2. etasje og loft er 92 cm. Det er montert håndløpere, bortsett fra mot midten i nederste del - som er finnes, bare ikke montert.



Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning i entre/hall.

Elektronisk lås på inngangsdør.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget i 2022.



LOFT > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

LOFT > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Fall i dusj er ok.

LOFT > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig membran ved klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, veggmontert wc, badekar og dusjvegg ved nedsenket dusjhjørne.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2022 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen

Tilstandsrapport

samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med varmekabel i flislagt gulv.

Vaskerommet ble bygget i 2022.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble bygget i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt vaskeromsgulv med varmekabel.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig membran ved klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 25 mm fra topp flis ved slukrist til oppunder terskel ved vaskeromsdør.

Forskriftskravet er at våtromets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok. I følge bilder i

Tilstandsrapport

kontrollerklæringer er membran ført opp under terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skyllekum samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet ble bygget nytt i 2022 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til vaskerommet er ikke utført av på grunn av at rommet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

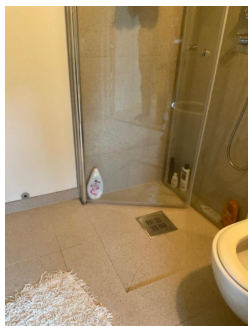
1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet ble bygget i 2022.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget i 2022 og det er utstedt ferdigattest for boligen. Det er av utførende entreprenør utarbeidet dokumentasjon/kontrollerklæringer for utførelsen, som er eier har oversendt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er flislagte.
Himling er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemring og synlig membran ved klemringen.

Det ble målt høydeforskjell på 28 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.
Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, servantskap, veggmontert wc og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon, tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet ble bygget nytt i 2022 og eiere har dokumentasjon for utførelsen.

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet er nyere enn 5 år og eiere har dokumentasjon for utførelsen samt at det ikke er ingen observerbare tegn til problemer.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Snekkerbygd kjøkkeninnredning med finerte fronter og integrerte hvitevarer. Innredningen er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med spiseplass på enden. Underlimt kjøkkenkum og benkeplate av stein. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn m/stekefunksjon, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator.

Det er montert komfyrvakt.

Snekkerbygd kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer fra 2022.



2. ETASJE > STUE/SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Innfelt ventilator med kullfilter i induksjonstoppen, avtrekket føres ut av veggen.

TOALETTROM

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separat toalett med servant og veggmontert toalett.

1. ETASJE > SEPARAT TOALETT

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i separat toalett, tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i vaskerommet. Kursene i fordelerskapet er merket, og det er overløpsrør.

Stoppekran i separat toalett.

Det er montert waterguard i separat toalett.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner

Tilstandsrapport

eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert avtrekksventilasjon, ventilasjonsanlegget er montert i bakre del av garasjen.

Det er tilluft i oppholdsrom og avtrekk fra våtrom/toalett.



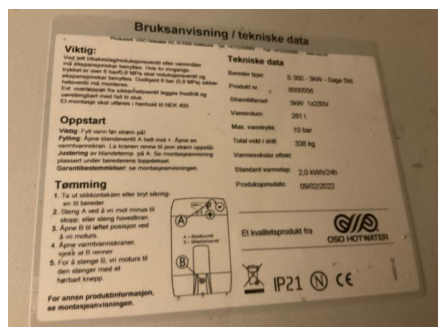
Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 l varmtvannsbereder er merket produksjonsår 2022, og er montert i separat toalett med sluk.

Varmtvannsbereder er montert med direktekoblet strømtilførsel.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordnet anlegg fra byggeåret.
Det er montert ladepunkt for elbil i garasjen.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med oppføring av boligen, datert 25.5.2022.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr i form av pulverapparat.
Funksjon og vedlikehold er ikke kontrollert som en del av tilstandsundersøkelsen.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Varmekabler i entre/hall, separat toalett, vaskerom og begge badegulv. Forøvrig panelovner.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det antas at det er støpte søiler på komprimerte steinmasser.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det antas at det er drenert rundt nedre del av garasjen.

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

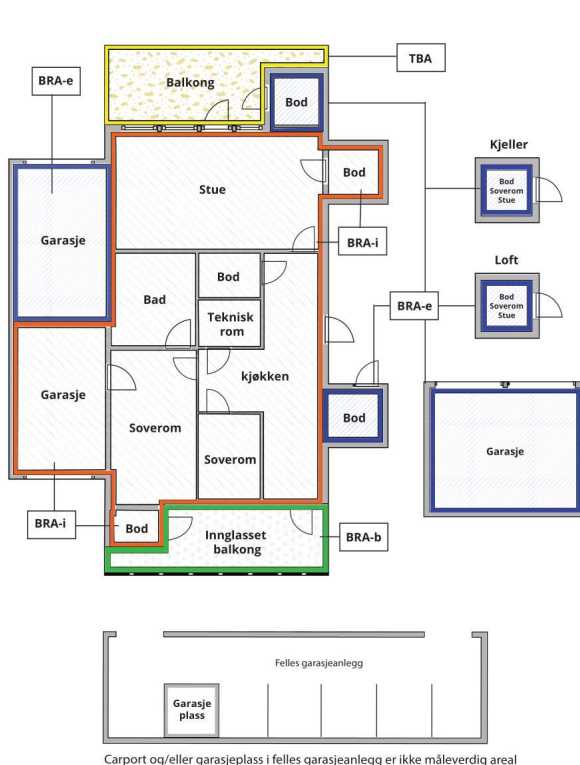
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	56			56		7	63
2. etasje	66			66	7		66
1. etasje	45	21		66	45		66
Kjeller		15		15			15
SUM	167	36			52	7	210
SUM BRA	203						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue m/trapp, bod, 3 soverom, bad		
2. etasje	Stue/spisestue/kjøkken		
1. etasje	Entre/hall m/trapp, separat toalett, vaskerom, bad, soverom, stue	Garasje m/lagringsplass/bod i bakkant	
Kjeller		Garasje	

Kommentar

Enebolig over i alt 3 plan + nedre plan av garasje, som er kjellerplan.
Eneboligen har inngang i 1. etasje og er innredet med:

Loft:

Stue m/trapp, bod, 3 soverom og bad.

Romhøyde er opptil 2,43 m.

2. etasje:

Stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning og trapp

Romhøyde i stuen er 2,42 m.

Fra stue/spisestue er det utgang til balkong på ca 7 m².

1. etasje:

Entre/hall m/trapp, separat toalett, vaskerom, bad, soverom og stue.

Garasje m/lagringsplass i bakkant.

Romhøyde i stuen er 2,45.

Fra hushjørnet er det terrasseplatting på ca 45 m², og videre til hage.

Kjeller:

Areal for garasjeheisen.

* Garasje med lagringsplass i bakkant har et "gulvareal" på i alt 19 m².

* BRA-e for garasjen inkluderer vegg mot øvrig del av 1. etasjen.

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegningene stemmer overens med dagens innredning, men det foreligger tegning av kjeller/nederste plan i garasjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Boligen ble ferdigstillet i 2022.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Dag-Inge Ulstein, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	158	355		3	1067.9 m ²	I følge Norges Eiendommer	Eiet

Adresse

Bernt Knudsens vei 57 G

Hjemmelshaver

Ingjerd Mella Ulstein og Dag-Inge Ulstein

Kommentar

Felles tomt for sameiet.

Tomten er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Boligselskap

S/E Bernt Knudsens vei 57

Eierandel

100 / 300

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Nordstrand.

Det er kort vei til barnehager, barne-/ungdomsskoler og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter og Lambertseter senter.

Kort vei til tennisbaner samt idrettshaller med blant annet "Niffen" hvor det også er kunstgressbaner.

Kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i marka eller ved fjorden.

Parkering i garasje m/bilheis i forbindelse med 1. etasje. Parkering på gårdsplass ved inngangssiden.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål etter Reguleringsbestemmelsene S-4220 for småhusområder i Oslo ytre by.

Det er for tiden nedlagt midlertidig forbud mot tiltak i gjeldene Reguleringsbestemmelser.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og beplantet, asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke lagt opp til å betale felleskostnader. Eiere betaler sine egne kommunale avgifter og bygningsforsikring.

Bebyggelsen

Boligen er en del av S/E Bernt Knudsens vei 57 som består av en enebolig og en tomannsbolig, i alt 3 boliger.

Boligen er oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 22.9.2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring AS	30402392			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som ble bestilt + oversendt dokumentasjon for våtrom.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshavere ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av boligen, datert 22.9.2022	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som ble utført i forbindelse med oppføring av boligen, datert 25.5.2022.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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