NORDVIK

Munkerudveien 27G

3 soverom | 170 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Munkerudveien 27G

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
37	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
96	Andre vedlegg
146	Vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.01.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne halvpart tomannsbolig med solrik takterrasse | Garasje med lader | Egen inngang underetasje | Barnevennlig tun

Prisantydning	**12 650 000,-**
Omkostninger	**317 630,-**
Totalpris	**12 967 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 000,-**
BRA-i	**170 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2008**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en halvpart vertikaldelt tomannsbolig fra 2008 med en svært attraktiv beliggenhet på et bilfritt og barnevennlig tun. Boligen går over tre etasjer og har en fantastisk takterrasse med meget gode solforhold og hyggelig utsyn. Tre flotte uteplasser med samlet areal på hele 87 kvm.

- Flott hovedetasje med store vindusflater
- Egen inngang til underetasje
- Lyst og pent HTH kjøkken
- Gasspeis i stue
- To bad og stort vaskerom
- Solrik takterrasse på 40 kvm
- Familievennlig planløsning
- Garasjeplass med lader
- Inngang direkte til garasje
- Godt med lagringsplass

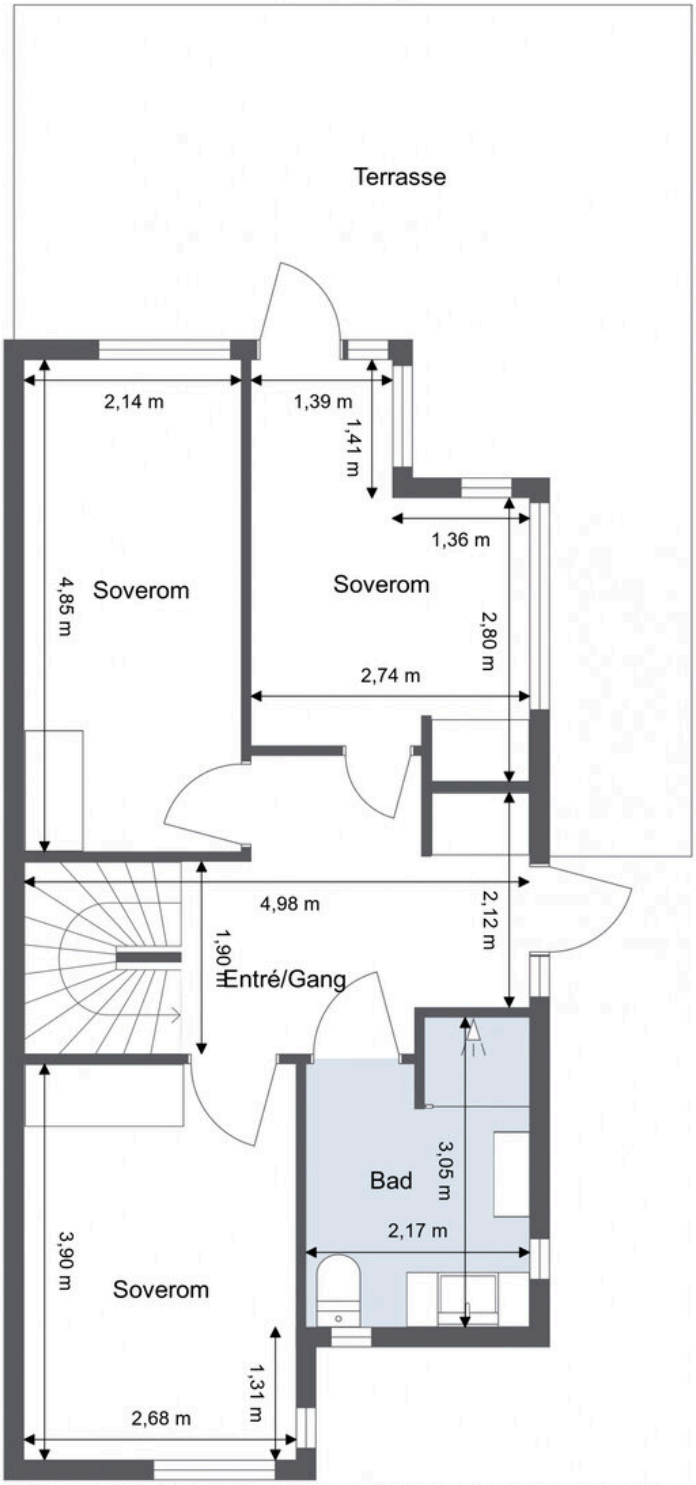
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde i hjertet av Nordstrand med kort vei til Sæter med alle nødvendige fasiliteter. Eiendommen sogner til populære Nordseter skole

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Munkerudveien 27 G
1. Etasje

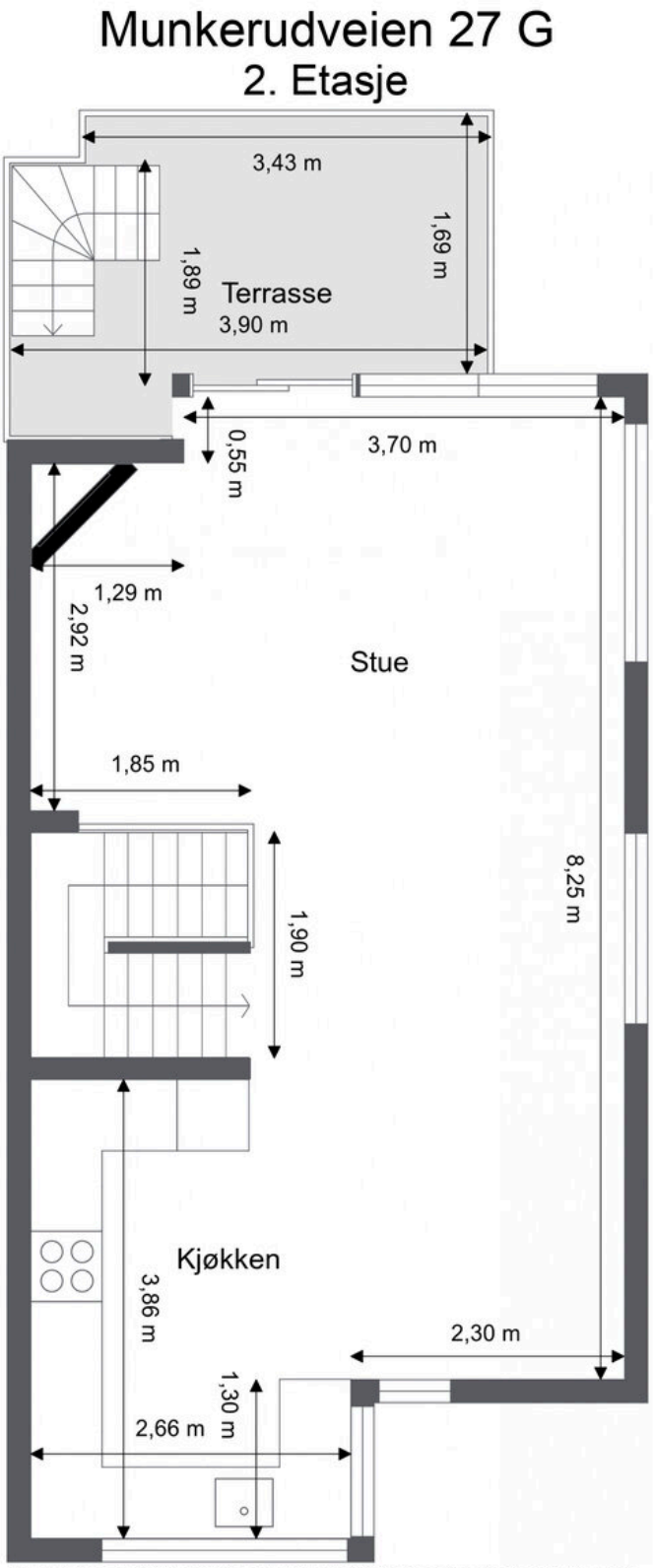


Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 44 kvm

KVADRAT TAKST AS



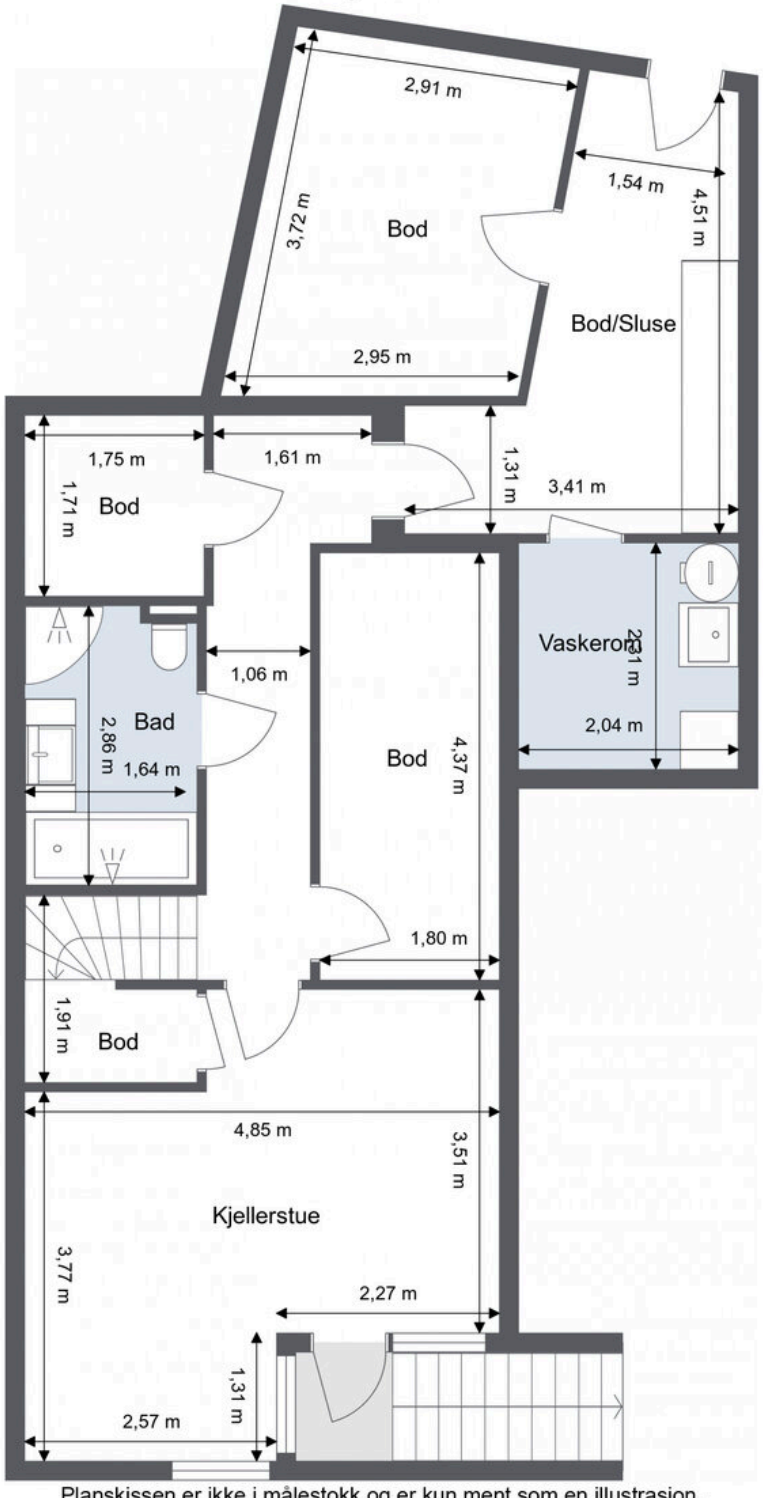
Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

KVADRAT TAKST AS

Munkerudveien 27 G
Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Planløsning

Takterrasse
40 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Munkerudveien 27 G
Takterrasse



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.





























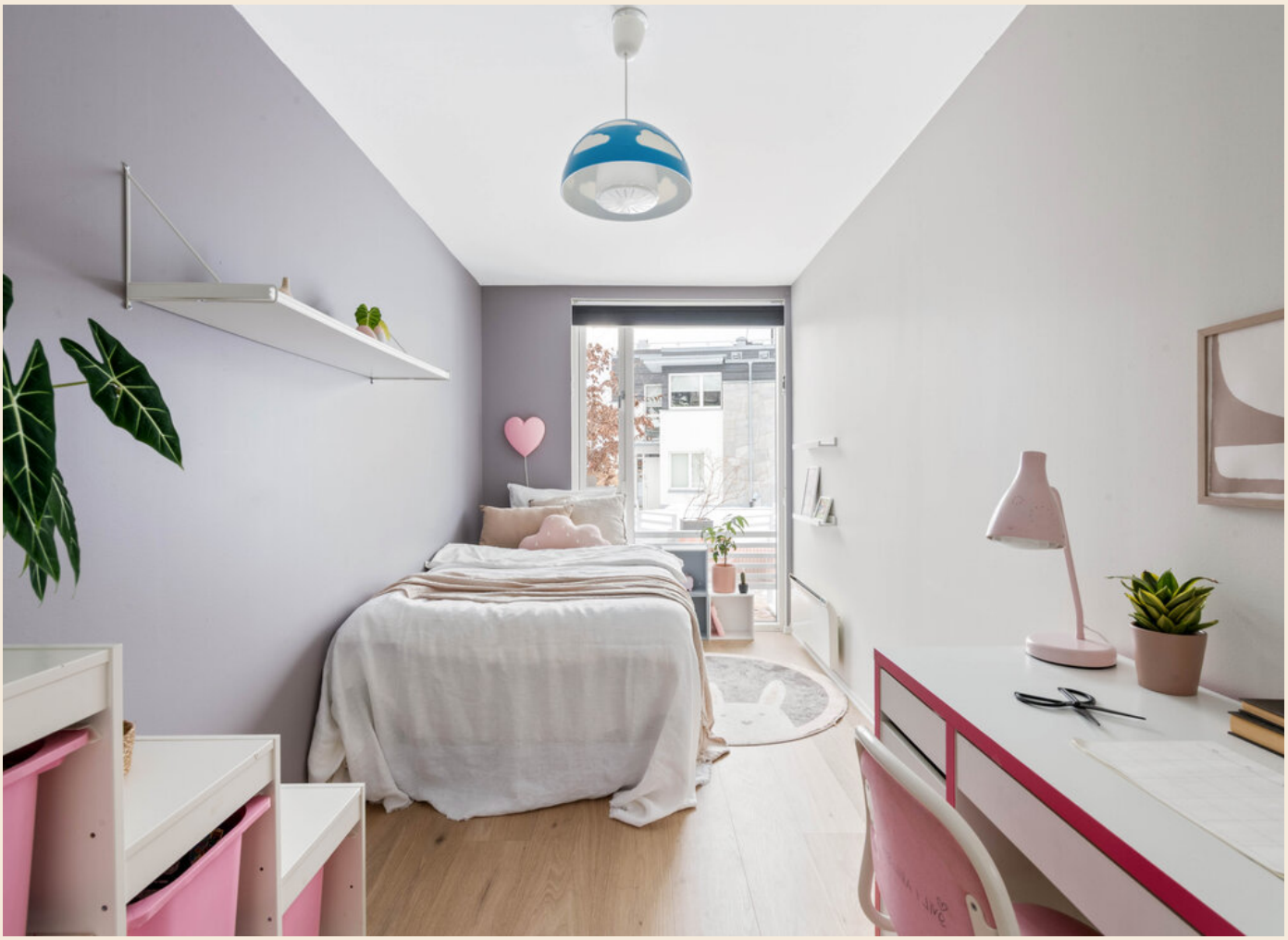




















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0123/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Munkerudveien 27G, 1163 OSLO
Gnr 181, bnr 18, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marte Bostrøm
Tor Helge Mjelva Mattland

Kjøpesum og omkostninger
12 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
316 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
317 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
337 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 967 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 987 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2008

Antall soverom
3

Arealer

BRA-i: 170 kvm
Totalt BRA: 170 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:

Halvpart tomannsbolig
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Gang, bad, vaskerom, kjellerstue og boder.
Total BRA: 76 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Entré/gang, bad og tre soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 44 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 44 kvm.
TBA: 7 kvm. Terrasse.

3. etasje:
TBA: 40 kvm. Takterrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takterrasse (TBA):
Gulvareal er målt til ca. 39,6 m² (TBA).

2. etasje BRA-i:
Stue med åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til takterrasse med ett gulvareal på ca. 6,6 m² (TBA) med videre adkomst til den øverste takterrassen.

1. etasje BRA- i:
Entré/gang, bad og 3 soverom. Utgang fra ett soverom til terrasse med ett gulvareal på ca. 40 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Gang, bad, kjellerstue, vaskerom og boder. Utgang fra en bod til felles garasjeanlegg.

–
Arealene er målt innvendig. Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal. I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Innhold
Boligen inneholder underetasje med gang, bad, vaskerom, kjellerstue og boder. Egen utgang til garasjeplass med lader. 1. etasje med entré, bad og tre

soverom. 2. etasje med stue/kjøkken. Tre uteplasser.

Standard
Stue
Romslig og stor hovedetasje med stue med gasspeis. Stuen holder en god størrelse og har flere innredningsmuligheter. Store vindusflater og utgang til uteplass gir rommet en luftig og god atmosfære. Stue også i underetasjen med egen inngang som fint kan fungere som et ekstra soverom eller ungdomsavdeling.

Terrasser
Fantastisk og solrik takterrasse på hele 40 kvm med flott utsyn. Terrassen har god plass til sittegrupper, lounge, solsenger og grill med mer. Videre har boligen flere fine uteplasser med gode solforhold som vender mot vest. Herunder terrasse på 7 kvm med utgang fra stue og en fin markterrasse på hele 40 kvm i hage.

Kjøkken
Flott HTH kjøkken som ble oppgradert i 2014/15 med nye fronter, nye granittbenkeplater, og ny underlimt ståloppvaskkum. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin og plass til kjøle/fryseskap. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, har store vindusflater og godt med skap- og benkeplass. Åpen løsning mot spisestue og stue.

Soverom
I 1. etasje har man en fin soveromsavdeling med tre soverom og et familiebad. Hovedsoverommet holder en god størrelse og har skyvedørsgarderobe. To fine barnerom med plass til seng og garderobeløsning. Utgang til stor og solrik terrasse og hage fra et av barnerommene.

Bad
Boligen har to flotte bad. Lyst og pent familiebad i 1. etasje og et romslig bad i underetasje. Begge badene har flislagte vegger og gulv, samt malt tak. Rommene har elektriske varmekabler og er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Både dusj og badekar på badet i underetasje.

Vaskerom
Romslig og praktisk vaskerom med plass til vaskemaskin og tørketrommel. Veggene har malte plater og malt tak. Vaskerommet har utslagsvask og god arbeidsbenk med overskap. Varmtvannsbereder er plassert i dette rommet.

Entré
Innbydende og flislagt entré med downlights, varmekabler og integrert garderobeløsning som gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Overflater
Gulv: Flislagt gulv og laminat gulv.

Vegger: Glatte, malte flater. Fliser på bad.

Himlinger: Glatte, malte himlingsflater. Det er montert downlights i nedsenket himling ved kjøkkenet og entré/gang.

Parkering
Garasjeplass med lader i felles garasjeanlegg. Egen inngang direkte til garasjekjelleren fra boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og innredning AS, planlagt utbedring av vaskerom etter vannlekkasje. Arbeidet er ferdig utført januar 2026.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og innredning AS, planlagt utbedring av vaskerom etter vannlekkasje, herunder membran. Arbeidet ble gjennomført januar 2026. Tidligere eier opplyste at det var gjort utbedringer av trappen på utsiden, ned til underetasjen i 2017. Det ble lagt fliser, membran og murpuss lagt ned til u.etg/kjeller. Firma: Malerservice Cezary Kuks.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke mer enn at det er opplyst i salgsoppgaven fra da vi kjøpte huset om at våtrom er fra byggetiden (2008).

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vei, stein, hage AS. Pågående utbedringer av fasade på garasjeanlegg. Dette er en del av sameiets fellesareal. Drenering og ny murpuss på vegger. Arbeidet planlagt ferdigstilt våren 2026. 2022; Byggmesterkontoret AS. Utbedring i Munkerudveien 27 Oslo som gjelder vanninntrengning i kjellerstue følgende løsning er utført: - Fjerning av betongheller. - Demontering og remontering av beslag. - Demontering og remontering av rekkverk. - Etablering av vannavrenning ut på gress ved trapp. - Fjerning av masser ca. 20cm. Dybde. - Jaconfoam 50mm som underlag for membran, med fall mot trapp. - Protan membran med overdekning beregnet for å ligge under bakkenivå.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over - drenering er utbedret i forbindelse med utbedring av garasjeanlegg.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier gjorde en utbedring av røropplegg i tak over bad og soverom i 1.etg. Dette som følge av tett rør og etterfølgende rørbrudd i forbindelse med staking. Rørene ble klamret på nytt for å sikre nødvendig helling. Utført i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift AS.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja. Beskriv: Sameiet har en pumpekum med to tilhørende pumper.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Rens av ventilasjonssystem i 2025. Utført av Nordisk ventilasjonsrens AS.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utbedrete deler av ventilasjonsanlegget. Isolasjon av ventilasjonsrør under bakkenivå. Feilen ble oppdaget i perioden etter at vi hadde kjøpt, men før overtakelse og ble derfor dekket av forrige eier. Utført av: SD Bygg og ventilasjon AS. Arbeidet i ble ferdigstilt i 2021.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Det ble oppdaget vannskade i veggen på vaskerommet sommeren 2025. Dette ble varslet til forsikringsselskap, og takstmann har vurdert omfanget. Utbedringsplan er sendt til fagkyndige. Vannet trengte gjennom fra nedkjørsel til garasjeanlegget, som nå er utbedret. Utbedring utvendig fra nedkjørsel er ferdigstilt. Innvendige utbedringer er gjennomført i januar 2026.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja. Beskriv: 2022; Byggmesterkontoret AS. Utbedring i Munkerudveien 27 Oslo som gjelder vanninntrengning i kjellerstue følgende løsning er utført: - Fjerning av betongheller. - Demontering og remontering av beslag. - Demontering og remontering av rekkverk. - Etablering av vannavrenning ut på gress ved trapp. - Fjerning av masser ca. 20cm. Dybde. - Jaconfoam 50mm som underlag for membran, med fall mot trapp. - Protan membran med overdekning beregnet for å ligge under bakkenivå.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tidligere eier gjorde en utbedring av røropplegg i tak over bad og soverom i 1.etg. Dette som følge av tett rør og etterfølgende rørbrudd i forbindelse med staking. Rørene ble klamret på nytt for å sikre nødvendig helling. Utført i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift AS.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra 2025 angående vannskade på vaskerom. Skaderapport fra 2022 angående vannskade i kjellerstue.

Bygningssakkyndig
morten Sæther

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Vertikaltdelt tomannsbolig over 3 plan og takterrasse, beliggende i et veletablert boligområde på Nordstrand.

Egen inngang til kjelleretasjen, samt direkte adgang til felles parkeringskjeller.

Balansert ventilasjon. Gasspeis i stuen, ellers elektrisk oppvarming. Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeårene. Kjøkkenet ble oppgradert i 2014/15 med nye fronter, nye granittbenkeplater, og ny underlimt ståloppvaskkum. Stålplate på vegg over benk. Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass til kjøle/fryseskap.

2 flislagte baderom med varmekabler på gulv fra byggeårene. Ett baderom med badekar i kjelleretasjen. Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med videre adkomst til takterrasse. Utgang fra ett soverom i 1. etasje til terrasse.

Boligen disponerer 1 stk biloppstillingsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

Utvendig:
Taktekking: Taket er utført som en (tilnærmet) flat takkonstruksjon i tre, tekket med asfaltpapp og/eller membran.

Takets overflate og konstruksjon er ikke inspisert, da adkomst til taket ikke er mulig å kontrollere pga snø/takterrasse.
Taket lar seg ikke inspisere fra bakkenivå.

Som følge av manglende adkomst er takets materialtype, utførelse, fall/helning, sluk, gjennomføringer, beslag, overganger og generelle tilstand ikke vurdert.
Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering.

Bygningsdelen omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak og yttertekking.
Når yttertak ikke er inspisert og materialvalg og utførelse ikke er verifisert, skal bygningsdelen ikke tilstandsvurderes.

Nedløp og beslag: Stålrenner og nedløp fra byggeårene, gjelder på fasaden mot veien.
Dette er en felles takrenne og nedløp.

Ellers er det kun påvist utstikk fra tak på siden.
Det er vanskelig å få til kontrollert bortledningav vann fra vann.
–

Ukjent om det er innvendig sluk på takflate, ikke kontrollert pga snø.
Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og opplysninger om at dette virker som det skal.

Veggkonstruksjon: Yttervegger i bindingsverk med pussisolerte fasader.
Øvre del av yttervegg med kledningsbord.
–

Stedevis noe oppsprekk på klednigsbord, normal tilstand i henhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft: Flate takkonstruksjoner, antas tekket med papp/membran.

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2008.
Ett vindu i kjellerstue er fra 2014.
–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.
–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
Skyvedør i 2.etasje.
–

Entrédører i trerammer og med glassfelt i 1.etasje.
–

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra ett soverom til terrasse i trekonstruksjon.
Terrassebord.

Utgang fra stue i 2.etasje til terrasse med videre adkomst til takterrassen.
Rekkverk i glass.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92 cm.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i trekonstruksjon fra byggeårene.
–

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.
Det ble påvist høydeforskjell på ca. 10 mm i flere rom.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
- Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
- Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
- Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige

bæreevne eller dimensjonering.

Pipe og ildsted: Det er montert gasspeis hjørneomramning i del av stue mot balkong. Gasstilførselen m.m. er plassert ute på terrassen.
_

Det er ikke opplyst om noe avvik.
Ikke testet på befaring.

Rom Under Terreng: Det ble utført hulltaking i utforet vegg i kjellerbod på et typisk utsatt sted. Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble ikke registrert unormale avvik ved dette.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.
_

Opplyst av selger:
2022; Byggmesterkontoret AS. Utbedring i Munkerudveien 27 Oslo som gjelder vanninntrengning i kjellerstue følgende
løsning er utført: - Fjerning av betongheller. - Demontering og remontering av beslag. - Demontering og remontering av rekkverk.
- Etablering av vannavrenning ut på gress ved trapp. - Fjerning av masser ca. 20cm. Dybde. - Jaconfoam 50mm som underlag for
membran, med fall mot trapp. - Protan membran med overdekning beregnet for å ligge under bakkenivå.

Tomteforhold:

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

Fuktsikring og drenering: Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.
_

Ingen synlig knasteplast pga beslag.
Ingen dokumentasjon fra utbygger foreligger.

Grunnmur og fundamenter: Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur trolig i betong.

Grunnmur er kontrollert kun på de stedene som var synlig på befaring.
_

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utbygger, ukjent løsning.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur ved nedgang til kjellerinngang.
Felles forstøtningsmur mot nedkjøring til parkeringsanlegg.
Mur er pusset.
_

Felles forstøtningsmur er ikke tilstandsvurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist andre avvik:. På befaring ble det påvist noe avflassing av maling i takutstikk ved kjøkken vindu.
Konsekvens/tiltak: Dette bør sjekkes nærmere, evt behov for vedlikehold overflatebehandling.

Dører
Det er påvist andre avvik:. På befaring ble det påvist at terrasse dør i 1.etasje subber noe i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring, justering av dør.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for a° lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje.

Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er påvist skader på innredning. Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. På befaring ble det påvist hakk i servant. manglende drenering i innkassing av klosett.
Kun inspeksjonsluke ved badekar, det bør etableres ventilasjonsluke/rist.
Konsekvens/tiltak: Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.
Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

Kjeller - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Varmtvannstank
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av

varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er på 2,0 KW og er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.
For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 KW eller mer er det krav til
til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen
til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare
for varmgang og brann.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Taktekking
Taket er utført som en (tilnærmet) flat takkonstruksjon i tre, tekket med asfaltpapp og/eller membran.

Takets overflate og konstruksjon er ikke inspisert, da adkomst til taket ikke er mulig å kontrollere pga snø/takterrasse.
Taket lar seg ikke inspisere fra bakkenivå.

Som følge av manglende adkomst er takets materialtype, utførelse, fall/helning, sluk, gjennomføringer, beslag, overganger og generelle tilstand ikke vurdert.
Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering.

Bygningsdelen omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak og yttertekking.
Når yttertak ikke er inspisert og materialvalg og utførelse ikke er verifisert, skal bygningsdelen ikke tilstandsvurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utgang fra ett soverom til terrasse i trekonstruksjon.
Terrassebord.

Utgang fra stue i 2.etasje til terrasse med videre adkomst til takterrassen.
Rekkverk i glass.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92 cm.
Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper
Flislagt trapp ned til kjellerinngang.
Ståltrapp fra 2.etasje til takterrasse. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da typisk våtsonen på vaskerommet grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

–

Ingen synlig knasteplast pga beslag.
Ingen dokumentasjon fra utbygger foreligger.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det bør gjennomføres radonmålinger.
Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
Rekkverk ved forstøtningsmur burde ha vært litt lengre og utvendig hjørne burde man sette opp rekkverk i henhold til dagens forskrifter.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Kjøleskap (oppe og nede), oppvaskmaskin, komfyr/platetopp, mikrobølgeovn.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin, tørketrommel, stor fryser i bod.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over kjøkkenbord

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.
Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene og i entré. Gulvvarm i store deler av underetasjen. Gasspeis i stuen.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 24 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 000,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Felles bygningsforsikring, fiber, kommunale avgifter, styrehonorar, strøm til fellesarealer, forretningsførsel og generell drift av sameiet.

Herunder:
Felleskostnader 3.101,-
Fiber 899,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Gasspeis ca. kr 1 000,-

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

Eiendomsskatt
Kr 7 891,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 810 518,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 872 168,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.
Munkerud Hage Sameie, orgnr. 993379530

Om sameiet
Sameiets navn er Munkerud Hage. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring.

Munkerudveien 27, Gnr 181, Bnr. 18 i Oslo kommune består av 8 seksjoner.

Sameiet består av seksjon 1 til 8 fordelt over 4 tomannsboliger.

OBOS er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving.

Sameiet har ikke oppdatert vedtekter etter ny eierseksjonslov.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Fellesformue
Kr 5 174,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en gang i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Sparebank1/Fremtind
Polisenr. 15982250

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 777 kvm (Eiertomt)
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn, og definert som fellesareal i seksjoneringsbegjæringen. Det ble gjort avtale om eksklusiv bruk iht. situasjonsplan/utomhusplan i sameiets vedtekter. Slik avtale gjelder i maks 30 år fra inngåelsen eller fra ny eierseksjonslov trådte i kraft (2018). Det kan ved utløp av avtalen lages ny avtale, men det kan ikke på forhånd avtales plikt/krav om forlengelse av eksisterende avtale.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Fra Munkerudveien.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i veletablert og idyllisk villaområde i hjertet av Nordstrand med kort vei til Sæter med alle nødvendige fasiliteter.

Området har svært god offentlig kommunikasjon med både buss, trikk, T-bane og tog i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Sæter med linje 13 og 19 til sentrum. Bussholdeplass finner du i Oberst Rodes vei med buss nr. 74 til sentrum, nr. 79 mellom Grorud og Holmlia og i Oberst Rodes vei nr. 75 A Nordstrand Ring. T-bane ligger på Munkelia med ca. 10 min gange fra boligen.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Skole på Nordseter og VGS på bl.a. Kongshavn og Lambertseter. Det er et godt utvalg av kommunale og private barnehager i nærområdet.

Handlesenter på Sæter, Holtet og Lambertseter med et rikt utvalg av forretninger og øvrige servicetilbud.

Her finner du spisesteder som Samson Bakeri med pizza bakt i steinovn og Egon, kaffebarer som Kaffebrenneriet, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk. I nærheten finner du også Lambertseter senter med over 70 forretninger og servicetilbud, caféer og restauranter, vinmonopol, bibliotek og Symra kino. I tillegg er det kort vei til Oslo sentrum med alt et rikt byliv tilbyr.

Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen som stod ferdig høsten 2018 med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på Niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane, samt fotball og tennisbane. Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter, Skullerud klatresenter og Leirskallen turnhall, samt mange andre lag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand Tennisklub og Nordstrand Aktivitetspark klar med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Evo i Sæter krysset, samt to SATS senter på Lambertseter og Karlsrud og Best Helse på Holtet.

Området inviterer også til et rikt tur- og friluftsliv. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert lokale Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård. Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Området har også sin egen lokale tur- og joggeløype i skogspartiet ved Steinspranget på Lambertseter. Herfra bringer turstier deg også videre til Østensjøvannet med flotte turområder langs vannet og et rikt fugleliv. I tillegg er det kort vei til Østmarka med et bredt løypenett, samt flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklvann.

Nordstrand ligger til sør for Oslo sentrum. Det er svært enkel adkomst til E6 og Mosseveien med under 10 minutters reisetid med bil til Oslo sentrum og ca. 40 minutters reisetid til Gardermoen.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villabebyggelse og noe lavblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig datert 2012.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Kjeller: Det er etablert en bod og baderommet er gjort noe mindre og wc-rom er slått sammen med dagens baderom. Det er satt opp en vegg for å skille gang og kjellerstue.

1.etasje: Baderom er gjort større og tidligere oppholdsrom har blitt til ett soverom.

2.etasje/takterrasse: Trapp opp til takterrasse er tegnet at den går lengre inn en hva den gjør i dag.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig etter S-4054 - Sæter lokalsenter. Reguleringsplan med fortetting, vedtaksdato: 11.02.2004. Eiendommen ligger i byggefelt B1. Maks. bebygd areal %-BYA = 24 %. Bygninger med flate tak (takvinkel < 10°) tillates oppført med maks. gesims- og mønehøyde på 7,0 m. Bygninger med skrått tak tillates oppført med maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8,5 m Nye bygninger skal ha en frittstående karakter med utforming og uttrykk tilpasset eksisterende småhuskarakter. For bebyggelse med fasader mot Ekebergveien og Nordstrandveien kan det tillates næring i 1. etasje. Her kan det anlegges kjellerparkering. Innkjøring til parkeringskjellere skal utformes og plasseres diskret i terreng slik at de ikke dominerer boligenes utearealer. Se mer i vedlagte reguleringsplan.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/181/18/3:
16.02.1912 - Dokumentnr: 901012 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1947 - Dokumentnr: 1013 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1973 - Dokumentnr: 8875 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1973 - Dokumentnr: 12270 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1973 - Dokumentnr: 13314 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

16.08.1973 - Dokumentnr: 14932 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1980 - Dokumentnr: 2496 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2007 - Dokumentnr: 224686 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til bygningsloven
Munkerudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2007 - Dokumentnr: 496394 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Hellerudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo Kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:18
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2008 - Dokumentnr: 739648 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 167/1253

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke 5 stk kr. 1 450,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 16 000,-
Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 5 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 000,-
Tilrettelegging kr. 0,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-
Utlegg veiledningstime stylist kr. 2 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 195,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 1. februar 2026

Megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Munkerudveien 27G

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	7 min / 0.6 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	11 min / 0.9 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	991 elever, 51 klasser	13 min / 1.1 km
Steinerskolen på Nordstrand (1...	261 elever, 11 klasser	13 min / 1.1 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	11 min / 0.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	5 min / 2.4 km
Bjørnholt videregående skole	900 elever	8 min / 4.6 km

Sport

Nordstrandhallen	4 min
Nordstrand kunstgressbane	5 min
EVO Nordstrand	8 min
SATS Lambertseter	19 min

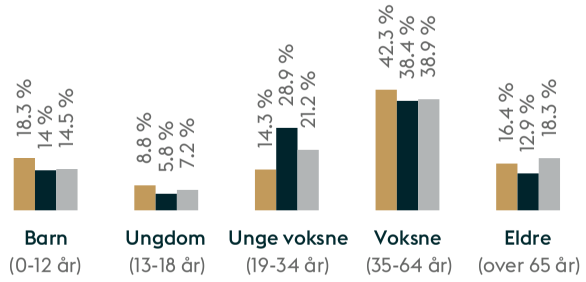
Offentlig transport

Nordstrandhallen	Linje 74, 75A, 75B	5 min / 0.4 km
Sæter	Linje 13, 19	8 min / 0.7 km
Munkelia	Linje 1, 4	13 min / 1 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	18 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min / 7.4 km

Barnehager

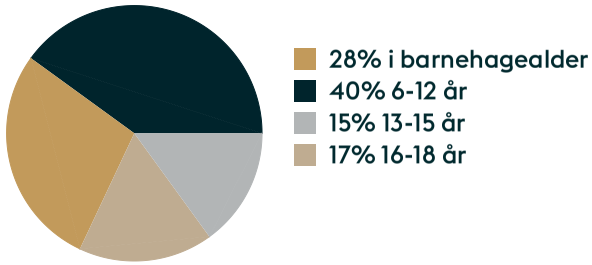
Obersten barnehage (1-5 år)	66 barn	7 min / 0.5 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1...	42 barn	7 min / 0.6 km
Munkerudtoppen barnehage (2-5 ...	22 barn	8 min / 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Nordstrandshø	2.710	1 085
Kommune: Oslo	699 827	358 376
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



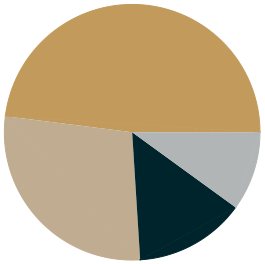
Ladepunkt for el-bil

Kiwi Nordstrand	5 min
Meny Nordstrand	6 min

Sivilstand

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

Boligmasse



- 48% enebolig
- 14% rekkehus
- 10% blokk
- 28% annet



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

Tilstandsrapport

KVADRAT
TAKST AS

Munkerudveien 27G , 1163 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 18, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 170 m²



Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26003 **Referansenummer:** BG1588

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT
TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

KVADRAT
TAKST AS

Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no
924 14 270

NITO

MESTER

KVADRAT
TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaltdelt tomannsbolig over 3 plan og takterrasse, beliggende i et veletablert boligområde på Nordstrand, Egen inngang til kjelleretasjen, samt direkte adgang til felles parkeringskjeller.

Balansert ventilasjon.
Gasspeis i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom.

HTH kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Kjøkkenet ble oppgradert i 2014/15 med nye fronter, nye granittbenkeplater, og ny underlimt ståloppvaskkum.
Stålplate på vegg over benk.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.

2 flislagte baderom med varmekabler på gulv fra byggeårene.
Ett baderom med badekar i kjelleretasjen.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utgang fra stue/kjøkken til terrasse med videre adkomst til takterrasse.
Utgang fra ett soverom i 1.etasje til terrasse.

Boligen disponerer 1 stk biloppstillingsplass med ladeboks i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Vertikaltdelt tomannsbolig over 3 plan og takterrasse

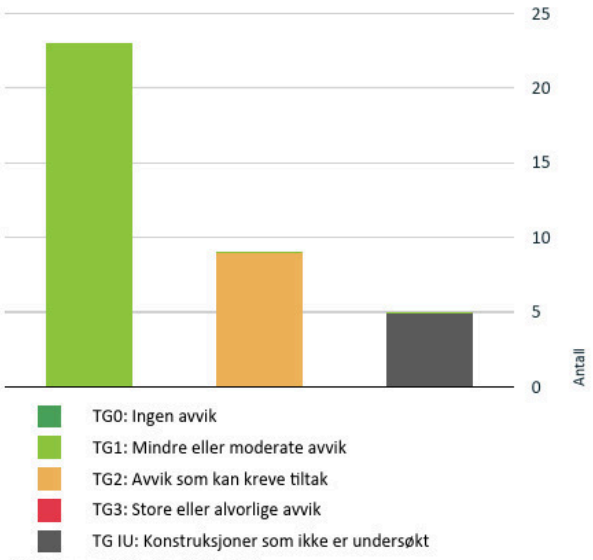
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under: Munkerudveien 27 G-H - Oppføring av tomannsbolig - Hus B.
Kjeller:
- Det er etablert en bod og baderommet er gjort noe mindre og wc-rom er slått sammen med dagens baderom.
- Det er satt opp en vegg for å skille gang og kjellerstue.
1.etasje:
- Baderom er gjort større og tidligere oppholdsrom har blitt til ett soverom.
2.etasje/takterrasse.
- Trapp opp til takterrasse er tegnet at den går lengre inn en hva den gjør i dag.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaltdelt tomannsbolig over 3 plan og takterrasse

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

VERTIKALTDELT TOMANNSBOLIG OVER 3 PLAN OG TAKTERRASSE



Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utført som en (tilnærmet) flat takkonstruksjon i tre, tekket med asfaltpapp og/eller membran.

Takets overflate og konstruksjon er ikke inspisert, da adkomst til taket ikke er mulig å kontrollere pga snø/takterrasse.
Taket lar seg ikke inspisere fra bakkenivå.

Som følge av manglende adkomst er takets materialtype, utførelse, fall/helning, sluk, gjennomføringer, beslag, overganger og generelle tilstand ikke vurdert.
Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å foreta en tilstandsvurdering.

Bygningsdelen omfatter både takkonstruksjon og taktekking, herunder undertak og yttertekking.
Når yttertak ikke er inspisert og materialvalg og utførelse ikke er verifisert, skal bygningsdelen ikke tilstandsvurderes.

TG 1 Nedløp og beslag

Stålrenner og nedløp fra byggeårene, gjelder på fasaden mot veien.
Dette er en felles takrenne og nedløp.

Ellers er det kun påvist utstikk fra tak på siden.
Det er vanskelig å få til kontrollert bortledningav vann fra vann.

–

Ukjent om det er innvendig sluk på takflate, ikke kontrollert pga snø.
Tilstandsgrad er satt ut ifra alder og opplysninger om at dette virker som det skal.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk med pussisolerte fasader.
Øvre del av yttervegg med kledningsbord.

–

Stedevis noe oppsprekk på klednigsbord, normal tilstand i henhold til alder.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flate takkonstruksjoner, antas tekket med papp/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist noe avflassing av maling i takutstikk ved kjøkken vindu.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dette bør sjekkes nærmere, evt behov for vedlikehold overflatebehandling.



TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2008.
Ett vindu i kjellerstue er fra 2014.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Dører

Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2008.
Skyvedør i 2.etasje.

–

Entrédører i trerammer og med glassfelt i 1.etasje.

–

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

Vurdering av avvik:

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist at terrasse dør i 1.etasje subber noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Lokal utbedring, justering av dør.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra ett soverom til terrasse i trekonstruksjon.
Terrassebord.

Utgang fra stue i 2.etasje til terrasse med videre adkomst til takterrassen.
Rekkverk i glass.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 92 cm.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG IU Utvendige trapper

Flislagt trapp ned til kjellerinngang.
Ståltrapp fra 2.etasje til takterrasse.

Vurdering av avvik:
• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Andre utvendige forhold

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter, byggeskikk og metoder, og oppfyller ikke dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen og forhold som ligger innenfor eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Felles bygningsdeler som garasjetak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner er ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv og laminat gulv.

Vegger:
Glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i nedsenket himling ved kjøkkenet og entrè/gang.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.
Himlingshøyden ble i kjellerstue målt til ca. 2,37 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

På befaring ble det påvist noe riss i overflater, noe knirk i gulv samt noe bom under noen fliser i kjeller bod.
I entrè/gang er det byttet noe fliser disse har noe farge forskjell fra de gamle.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i trekonstruksjon fra byggeårene.

–

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.
Det ble påvist høydeforskjell på ca. 10 mm i flere rom.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

Pipe og ildsted

Det er montert gasspeis hjørneomramning i del av stue mot balkong.
Gasstilførselen m.m. er plassert ute på terrassen.

–

Det er ikke opplyst om noe avvik.
Ikke testet på befaring.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det ble utført hulltaking i utforet vegg i kjellerbod på et typisk utsatt sted. Undersøkelsen omfattet kun tilgjengelig og lokalt kontrollpunkt, og det ble ikke registrert unormale avvik ved dette.
Undersøkelsen gir imidlertid ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte avvik, fuktpåvirkning eller skader i øvrige deler av konstruksjonen som først kan avdekkes ved åpning eller inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra observerte forhold og utførte målinger innenfor rapportens undersøkelses- og kontrollomfang, og baserer seg ikke på destruktive inngrep eller fullverdig kontroll av skjulte konstruksjoner.

–

Opplyst av selger:
2022; Byggmesterkontoret AS. Utbedring i Munkerudveien 27 Oslo som gjelder vanninntrengning i kjellerstue følgende løsning er utført: - Fjerning av betongheller. - Demontering og remontering av beslag. - Demontering og remontering av rekkverk.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

- Etablering av vannavrenning ut på gress ved trapp. - Fjerning av masser ca. 20cm. Dybde. - Jaconfoam 50mm som underlag for membran, med fall mot trapp. - Protan membran med overdekning beregnet for å ligge under bakkenivå.



Krypkjeller

Det er ikke opplyst om noe krypkjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp mellom boligens etasjer.
Heltre trinn i eik.

TG 1 Innvendige dører

Glatte hvite innerdører.
Noe slitasje på noen dører.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Garderobeskap på soverommene.
Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang og ett soverom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra byggeårene.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,35 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel (midten av døren) og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

–

På befaring ble det påvist noe riper på gulvfliser i dusjsonen.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Manglende drenering av innebygget sisterne avviker fra dagens krav og kan utgjøre en risiko ved en evt lekkasje av sisterne. Om membranen er bak sisternen kan det etableres hull under for eksempel toalett for å lede vann ut av kassen og til sluk ved en evt lekkasje

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

–

Luftespalte ved dør kunne til fordel vært større.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (entrè/gang). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJELLER > BAD

Generell

Flislagt baderom med varmekabler i gulv, opplyst å være fra byggeårene.

–

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

–

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år.
Forventet levetid er lagt til grunn med utgangspunkt i relevante levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingene i rapporten er foretatt med hensyntagen til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje, funksjonssvikt og skader som følge av naturlig elde.

–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og glatt malt himling med downlights.

–

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,37 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk i dusjsonen er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig mansjett.
Sluk under badejar er ikke kontrollert i sin helhet pga tilgang.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

–

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Speilskap på vegg over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk, dusjutstyr og termostatstyrt blandebatteri.
Innebygd badekar med inspeksjonsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist skader på innredning.
- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

På befaring ble det påvist hakk i servant. manglende drenering i innkassing av klosett.
Kun inspeksjonsluke ved badekar, det bør etableres ventilasjonsluke/rist

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.
Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling eller vegg.
Ingen tillufts spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

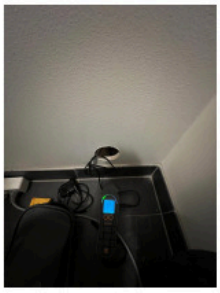
Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (bod). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom med adkomst via bod i kjeller.

Opplyst av selger:
Bygg og innredning AS, utbedring av vaskerom etter vannlekkasje, herunder
membran. Arbeidet er gjennomført januar 2026. Tidligere eier opplyste at det var gjort utbedringer av trappen på utsiden,
ned til underetasjen i 2017. Det ble lagt fliser, membran og murpuss lagt ned til u.etg/kjeller. Firma: Malerservice Cezary Kuks.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatte malte vegg og himlingsflater.

Himlingshøyden ble målt til ca. 2,30 m.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 30 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring og synlig mansjett/membran
Sluk fra byggeårene, membran er lagt i 2026.
Dokumentasjon foreligger i boligmappa.

–

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask montert på vegg.
Overskap med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil plassert i himling/kasse.
Ingen tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da typisk våtsonen på vaskerommet grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra byggeårene.
Kjøkkenet ble oppgradert i 2014/15 med nye fronter, nye granittbenkeplater, og ny underlimt
ståloppvaskkum, opplyst av forrige salgsoppgave.

Glatte fronter.
Benkeplate i granitt/stein, med underlimt kum i rustfritt stål.
Stålplate på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap.
–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Normal og forventet bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med kanal til yttervegg over stekesone.

–

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg er etablert i 2008.
Det er benyttet rørføringer i plast, utført som rør-i-rør-system.

Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad i kjeller
Fordelerskapet er utført med overløp og avrenning til bad (rom med sluk).

–

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Bereder og varmtvannsanlegg er ikke fullstendig vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

–

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.
Aggregat er plassert i kjeller bod.

Anlegget forutsetter regelmessig vedlikehold, herunder filterbytte minimum én gang årlig.
Manglende filterbytte kan medføre redusert luftkvalitet og nedsatt funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilator forutsettes rengjort/skiftet jevnlig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Ventilasjonsløsningen vurderes som tidsriktig for byggets oppføringsperiode.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Innregulering, kapasitet, ytelse, skjulte kanalføringer og komponenter er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

–

Det gjøres oppmerksom på at alle dørterskler bør være flate for at ventilasjons anlegget skal virke optimalt.

–

Opplyst av selger:
Rens av ventilasjonssystem i 2025. Utført av Nordisk ventilasjonsrens AS.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert på vaskerom i kjeller (rom med sluk).
200 L med produksjonsår 2008.

–

Berederen er tilkoblet strømnettet via stikkontakt.
Tilkobling med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode på installasjonstidspunktet.
Det anbefales fast tilkobling av bereder i henhold til dagens forskrift.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Elektrisk tilkobling, sikkerhet og samsvar med dagens forskriftskrav ved eventuell senere utskifting eller endring er ikke vurdert.
Eventuell senere utskifting eller ombygging må utføres i henhold til gjeldende regelverk.

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

Berederen er på 2,0 KW og er tilkoblet strømnettet med stikkontakt.
For varmtvannsberedere med effekt på 1,5 KW eller mer er det krav til til direkte tilkobling til det elektriske anlegget (fast tilkobling). Grunnen til at kravet er innført, er at tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann.

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

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene.
Gulvvarme.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert i en bod i kjelleretasjen.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 63 A og anlegget har 17 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens interne elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder felles tavle, hovedsikringer, måleranlegg, felles kabelføringer, dimensjonering, kapasitet, vern og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

–

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

–

Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 23.02.2024.
Sak er avsluttet.

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

Spørsmål til eier

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

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, 2008 Klavestad instalasjon AS.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Klavestad instalasjon AS. Vi tar kontakt med Klavestad AS for å få levert samsvarserklæring.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Det foreligger dokumentasjon på at det er utført el-tilsyn med dato: 23.02.2024.
Sak er avsluttet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

TG IU Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Dreneringen er vurdert opp mot praksis og krav som gjaldt på byggetidspunktet.
Dreneringens levetid og funksjon er avhengig av utførelse, belastning, grunnforhold og masser rundt dreneringen, og kan ikke verifiseres innenfor rammen av visuell, ikke-inngripende befaring.

–

Ingen synlig knasteplast pga beslag.
Ingen dokumentasjon fra utbygger foreligger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser.
Grunnmur trolig i betong.
Grunnmur er kontrollert kun på de stedene som var synlig på befaring.

–

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utbygger, ukjent løsning.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur ved nedgang til kjellerinngang.
Felles forstøtningsmur mot nedkjøring til parkeringsanlegg.
Mur er pusset.

–

Felles forstøtningsmur er ikke tilstandsvurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i bakken eller konstruksjoner som ved befaringstidspunkt ikke var tilgjengelig.
Befaringen er basert på nivå 1-inspeksjon og det gjøres da ikke inngrep i konstruksjoner, og det flyttes heller ikke på utvendige masser.
Det er på bakgrunn av dette ikke mulig å vurdere eller inspisere de aktuelle bygningsdelene.

Ved fravær av beskrivende dokumentasjon må man anta at de utvendige rørene er fra bygningens oppføringstidspunkt, med den slitasje og elde dette medfører.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Tilstandsrapport

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

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Rekkverk ved forstøtningsmur burde ha vært litt lengre og utvendig hjørne burde man sette opp rekkverk i henhold til dagens forskrifter.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

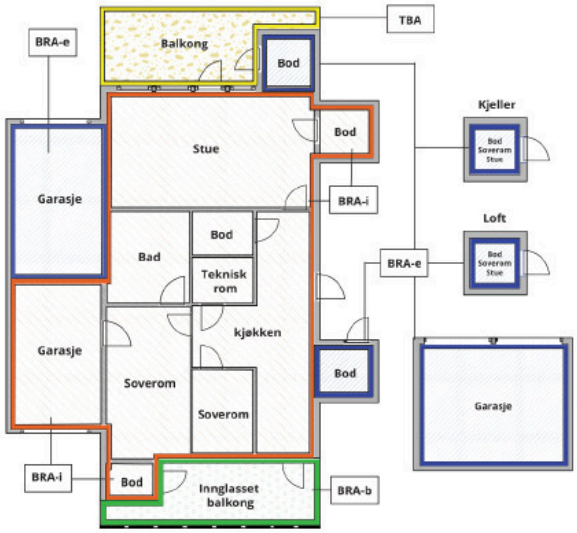
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Arealer

Vertikaltdelt tomannsbolig over 3 plan og takterrasse

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Takterrasse					40
2. Etasje	44			44	7
1. Etasje	50			50	40
Kjeller	76			76	
SUM	**170**				**87**
SUM BRA	**170**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Takterrasse			
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré/gang, bad, 3 soverom		
Kjeller	Gang, bad, vaskerom, kjellerstue, boder		

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Kommentar

Takterrasse (TBA):
Gulvareal er målt til ca. 39,6 m² (TBA).

2.etasje BRA-i:
Stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til takterrasse med ett gulvareal på ca. 6,6 m² (TBA) med videre adkomst til den øverste takterrassen.

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad og 3 soverom.
Utgang fra ett soverom til terrasse med ett gulvareal på ca. 40 m² (TBA).

Kjeller BRA-i:
Gang, bad, kjellerstue, vaskerom og boder.
Utgang fra en bod til felles garasjeanlegg.

–

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

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

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

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

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

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg under: Munkerudveien 27 G-H - Oppføring av tomannsbolig - Hus B.
Kjeller:
- Det er etablert en bod og baderommet er gjort noe mindre og wc-rom er slått sammen med dagens baderom.
- Det er satt opp en vegg for å skille gang og kjellerstue.

1.etasje:
- Baderom er gjort større og tidligere oppholdsrom har blitt til ett soverom.

2.etasje/takterrasse.
- Trapp opp til takterrasse er tegnet at den går lengre inn en hva den gjør i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Opplyst av selger/eier:

2025- Malt overfalter på stue, kjellerstue, samtlige soverom, gang oppe og nede utenfor bad. Arbeid utført selv
2025- Nytt gulv på stue og soverom. Arbeid utført selv
2025- Nytt vaskerom. Arbeid utført av Bygg og innredning AS

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Morten Sæther	Takstingeniør
	Tor Helge Mjelva Mattland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	18		3	1776 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Munkerudveien 27G

Hjemmelshaver
Bostrøm Marte, Mattland Tor Helge Mjelva

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0101

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Munkerud Hage Sameie	167 / 1253	993379530

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaltdelt tomannsbolig over 3 plan og takterrasse, beliggende i et veletablert boligområde på Nordstrand, med kort vei til friareal, skoler, barnehager, buss
og T-bane på bergkrystallen. Det er gangavstand til Sæter handelssenter med et variert servicetilbud.
Godt med fritidstilbud i nærmiljøet, bl.a. et mangfold av tilbud i lokale idrettslag og foreninger, som f.eks.:
Nærhet til Nordstrand IF på 'Niffen' med håndballhall og fotballbane med kunstgress. NIF har et stort miljø for håndball og fotball for barn i alle aldre.
Nordstrand tennisklubb (NTK) med uteanlegg i Seterveien og tennishall ved Nordseter skole i Ekebergveien.
Kort avstand til områdets lokale alpinbakke - Sloreåsen med tilknytning til Ljan IF/Ljan Alpint.
Lambertseter idrettsforening med idrettsanlegg, og svømmehall i tilknytning til Lambertseter skole.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1776 m².

Sameiets eiendom er inngjerdet, har port og gjerde mot adkomstvei, fra adkomstvei er det asfaltert nedkjørsel til det underjordiske garasjealegget for sameiet.
Tomten var snødekt på befaring.
Seksjonen har adkomst via egen port fra vei til belegningsteinsbelagt inngangsparti.

Seksjonen disponerer 1 parkeringsplass i underjordisk garasjeanlegg med el-billader montert.
Det er direkte tilgang fra boligens kjeller via dør ut til garasjeanlegget.

Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst av selger/eier at det betales kr 4 000,- pr mnd til sameiet.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet er bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og boligblokker.
Bygningen ble tatt i bruk i 2008 og oppført i mur/betong og trekonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Opplyst av Norges eiendommer at det foreligger ferdigattest med dato:18/07-2012.
–

Det foreligger ingen dokumentasjon fra utbygger.
Løsninger av forskjellige bygningsdeler er ukjent for takstmann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	06.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.01.2026		Fremvist		Nei
Infoland.no	26.01.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.01.2026	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til hovedboligen/huset og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, svømmebasseng, støttemurer og lignende fysiske konstruksjoner utenfor selve boligen tilstandsvurderes ikke. Opplistingen er ikke uttømmende.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift, samt uttalelse fra Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

Forutsetninger

rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.
Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

E-Signing validert

secured by IN GROUPE

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Mattland, Tor Helge Mjelva	UN:NO-9578-5999-4-2772941	31.01.2026 09:36:47 UTC	PersonBankID NO Qual. DNB

Dokumentreferanse: 961f24ff-d1e1-46d2-be6c-769d263e7e5e

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se https://doc.ingroupe.com/developer

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bostrøm, Marte	9578-5999-4-1799316	2026-01-09 22:29:52
Mattland, Tor Helge Mjelva	9578-5999-4-2772941	2026-01-09 22:33:54

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. jan. 2026

Oppdragsnummer
44-0123/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkerudveien 27G, 1163 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Marte Bostrøm, Tor Helge Mjelva Mattland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juni 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 15982250
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og innredning AS, planlagt utbedring av vaskerom etter vannlekkasje. Arbeidet planlagt oppstart 12.01.26-22.01.26.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygg og innredning AS, planlagt utbedring av vaskerom etter vannlekkasje, herunder membran. Arbeidet planlagt gjennomført januar 2026. Tidligere eier opplyste at det var gjort utbedringer av trappen på utsiden, ned til underetasjen i 2017. Det ble lagt fliser, membran og murpuss lagt ned til u.etg/kjeller. Firma: Malerservice Cezary Kuks

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke mer enn at det er opplyst i salgsoppgaven fra da vi kjøpte huset om at våtrom er fra byggetiden (2007).

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vei, stein, hage AS. Pågående utbedringer av fasade på garasjeanlegg. Dette er en del av sameiets fellesareal. Drenering og ny murpuss på vegger. Arbeidet planlagt ferdigstilt våren 2026. 2022; Byggmesterkontoret AS. Utbedring i Munkerudveien 27 Oslo som gjelder vanninntrengning i kjellerstue følgende løsning er utført: - Fjerning av betongheller. - Demontering og remontering av beslag. - Demontering og remontering av rekkverk. - Etablering av vannavrenning ut på gress ved trapp. - Fjerning av masser ca. 20cm. Dybde. - Jaconfoam 50mm som underlag for membran, med fall mot trapp. - Protan membran med overdekning beregnet for å ligge under bakkenivå.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse over - drenering er utbedret i forbindelse med utbedring av garasjeanlegg.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier gjorde en utbedring av røropplegg i tak over bad og soverom i 1.etg. Dette som følge av tett rør og etterfølgende rørbrudd i forbindelse med staking. Rørene ble klamret på nytt for å sikre nødvendig helling. Utført i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

---

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

Ja

Beskriv: Sameiet har en pumpekum med to tilhørende pumper.

---

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

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjonssystem i 2025. Utført av Nordisk ventilasjonsrens AS.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier utbedrete deler av ventilasjonsanlegget. Isolasjon av ventilasjonsrør under bakkenivå. Feilen ble oppdaget i perioden etter at vi hadde kjøpt, men før overtakelse og ble derfor dekket av forrige eier. Utført av: SD Bygg og ventilasjon AS. Arbeidet i ble ferdigstilt i 2021.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som vi kjenner til.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Det ble oppdaget vannskade i veggen på vaskerommet sommeren 2025. Dette ble varslet til forsikringsselskap, og takstmann har vurdert omfanget. Utbedringsplan er sendt til fagkyndige. Vannet trengte gjennom fra nedkjørsel til garasjeanlegget, som nå er utbedret. Utbedring utvendig fra nedkjørsel er ferdigstilt. Innvendige utbedringer er planlagt i januar 2026.

---

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

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: 2022; Byggmesterkontoret AS. Utbedring i Munkerudveien 27 Oslo som gjelder vanninntrengning i kjellerstue følgende løsning er utført: - Fjerning av betongheller. - Demontering og remontering av beslag. - Demontering og remontering av rekkverk. - Etablering av vannavrenning ut på gress ved trapp. - Fjerning av masser ca. 20cm. Dybde. - Jaconfoam 50mm som underlag for membran, med fall mot trapp. - Protan membran med overdekning beregnet for å ligge under bakkenivå.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier gjorde en utbedring av røropplegg i tak over bad og soverom i 1.etg. Dette som følge av tett rør og etterfølgende rørbrudd i forbindelse med staking. Rørene ble klamret på nytt for å sikre nødvendig helling. Utført i 2016 av Christiania Rørleggerbedrift AS.

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport fra 2025 angående vannskade på vaskerom. Skaderapport fra 2022 angående vannskade i kjellerstue.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Antatt utført arealoppmåling av tidligere eier i forbindelse med salg i 2018.

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0123/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mattland, Tor Helge Mjelva	**2026-01-09**	**Bostrøm, Marte**	**2026-01-09**

Identifikasjon

bankID Mattland, Tor Helge Mjelva

Identifikasjon

bankID Bostrøm, Marte

Signicat

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

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0123/25 Vår ref.: 3845-1-3 Dato: 06.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkerud Hage Sameie
Organisasjonsnr:	993379530
Seksjonseier:	Bostrøm, Marte
Medeier:	Mattland, Tor Helge Mjelva
Leilighetsnummer:	3
Adresse:	Munkerudveien 27 G, 1163 OSLO
Seksjonsnummer:	
Gnr.	181
Bnr.	18

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Sparebank 1 Forsikring AS- polisenummer 15982250.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Ingen lån registrert på selskap og leilighet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 000,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 101,00	
Fiber	899,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	20,-
Fradragsberettigede kostnader:	18,-
Annen formue:	5 174,-
Gjeld:	0,-

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Munkerud Hage Sameie

Møteprotokoll fra ordinær generalforsamling i sameiet Munkerud Hage:
Mandag 30. juni kl. 18:00 – 18:30 - teamsmøte

Følgende møtte; Erik, Tor Helge og Tommy.
Fullmakt: Erik hadde fullmakt fra Einar
Meldt frafall: Catrhine og Espen
Møtte ikke: Geir og Ragnhild

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og saksliste. Vedtak; godkjent.
2. Konstituering: Valg av møteleder, referent og 2 til å undertegne protokollen. Vedtak; møteleder ble Erik, referent ble Erik og Tommy & Tor Helge skal undertegne protokollen.
3. Styrets årsberetning. Vedtak: fremlagt årsberetning ble godkjent.
4. Gjennomgang av regnskap 2024. Budsjett blir presentert i august. Vedtak: presentert regnskap for 2024 ble godkjent.
5. Styret fortsetter.
6. Eventuelt. Ingen flere saker ble behandlet.

Oslo 30. juni 2025

Munkerud Hage sameie

Tommy Lyse

Tommy Lyse

Tor Helge Mattland

Munkerud Hage

Vedtekter og Ordensregler for Munkerud Hage, samt Retningslinjer for beplantning og levegg

juni 2013

Styret Munkerud Hage

Vedtekter Munkerud Hage Sameie

1. NAVN OG OPPRETTELSE
Sameiets navn er Munkerud Hage. Sameiet ble opprettet ved seksjonsbegjæring.

2. EIENDOMMEN
Munkerudveien 27, Gnr 181, Bnr. 18 i Oslo kommune består av 8 seksjoner. Vedlagt som bilag 1 følger situasjonsplan som viser de 8 seksjonene (”Situasjonsplanen”).

Seksjon 1 til 8 består av 4 tomannsboliger, med tilleggsarealer til hver seksjon i samsvar med situasjonsplanen.

Den del av tomten og bygninger som ikke etter oppdelingen omfattes som tilleggsarealer til noen av seksjonene er fellesareal.

3. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN
Med unntak som fastsatt i eierseksjonen og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

4. BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER
Sameiet skal brukes til boligformål.

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Utearealene skal holdes ryddig og ikke være lagringsplass for skrot, gamle biler, materialer etc.

Sameiemøtet bestemmer hvordan fellesarealet skal brukes.

Fellesarealet og de enkelte seksjonsenheter må benyttes på en slik måte at bruken ikke er til urimelig og unødvendig skade eller ulempe for andre sameiere.

Alle installasjoner på fellesarealet må på forhånd godkjennes av sameiermøtet.

4.2. PARKERING OG GARASJEPLASSER I GARASJEANLEGG
Det følger 1 eller 2 garasjeplasser til hver seksjon som tilleggsdel til hver enkelt seksjon i garasjeanlegget.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER OG OMKOSTNINGER

Felleskostnader er alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, som berører alle seksjoner. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til,

offentlige skatter og avgifter som ikke utliknes på den enkelte bygning, felles adkomstvei Munkerudveien og langs egen eiendom samt gjerde mot andre naboer.

Sameiemøtet kan beslutte å engasjere vaktmestertjeneste for drift og vedlikehold av fellesarealet, herunder måking av snø.

Felleskostnadene fordeles iht. brøken 1/8, der hver enkelt seksjon svarer for en åttende del.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier med lik andel hver.

Hver sameier dekker alle kostnadene til drift og vedlikehold av sin seksjon.

Øvrige seksjoner skal holdes skadesløs for ansvar og forpliktelser knyttet til drift og vedlikehold av bygning som ikke tilhører denne seksjonen.

6. VEDLIKEHOLD – DEN ENKELTE BRUKSENHET

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenhetene og alminnelig vedlikehold av andre arealer som sameieren har enerett til å bruke.

Sameieren har også vedlikeholdsansvar for vann avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet til bruksenheten og for sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

7. SAMEIERMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Hver seksjon har 1 stemme hver.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje med minst 14. dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte holdes når en seksjonseier finner det nødvendig og samtidig oppgir hvilke saker den ønsker behandlet.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den epostadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen.

7.2 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet har hver seksjon 1 stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Når ikke loven eller disse vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer men;

Fastsettelse eller endring av vedtekter som etter loven eller disse vedtekter krever tilslutning fra enkelte eller alle sameiere er kun gyldig vedtatt etter slik tilslutning.

7.4 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges for to år dersom ikke annet angis ved valget.

Styret kan ikke treffe beslutninger i strid med sameiets formål eller vedtak som påfører sameierne vesentlig økning i de økonomiske utgifter. Styret kan ikke uten sameiemøtets godkjenning ta opp lån eller pantsette eiendommen.

8. VERDIFORSIKRING AV EIENDOMMEN

Den enkelte seksjonseier skal ha separat bygningsforsikring for sin seksjon. Forsikringen skal dekke skader av vanninntregning.

Den enkelte sameier svarer for forsikring av eget innbo.

Sameiet skal ha ansvar for bygningsforsikring på fellesarealer, dersom nødvendig forsikres hele sameiet.

9. OVERDRAGELSE/VEDTEKTER/REGISTRERING

Ved fremtidig salg/overdragelse av eierseksjonen, forplikter selger seg aktivt å medvirke til at de nye eierne gjøres kjent med og aksepterer disse vedtekter og eventuelle andre avtaler som måtte være inngått mellom sameierne.

Sameiet og disse vedtekter skal, dersom en av sameierne krever det, registreres i Foretaksregisteret.

Sist oppdatert juni.2013.

Ordensregler Munkerud Hage Sameie

1. INNLEDNING
Disse ordensregler er et supplement til Munkerud Hage Sameiets vedtekter. Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trivelige boforhold i Sameiet.

I vårt sameie har vi fellesarealer og vi bor forholdsvis tett - det er derfor viktig at vi opptrer hensynsfullt overfor hverandre. Ordensreglene vil bidra til å skape hygge og trivsel blant beboerne. Videre har reglene til hensikt å verne om eiendommen, felles anlegg og utstyr.

2. FELLESAREAL
Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealene blir holdt ryddig og i ordentlig stand, blant annet ved å delta på årlige dugnader.

Opparbeidede gangveier skal benyttes som gangvei til seksjonene. Det betyr at beboere og gjester til Munkerudveien 27 a, b, c, d skal benytte hovedport ved postkassene.

3. EGET BRUKSRETTSOMRÅDE
Sameier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall eller lignende som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene.
Se for øvrig vedlegg for "Retningslinjer for beplantning og levegg i Munkerud Hage".
Etablering av Trampoline er ikke tillatt.

4. BOLIGENHETEN
Alle forandringer som har innvirkning på byggenes utseende må godkjennes av styret. Dette gjelder f. eks. maling, radio- og TV-antenner, skilt eller andre utvendige, faste innredninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Ingen sameiere eller beboere må foreta endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjon. Det må heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer eller øvrige beboere.

Seksjonene skal til enhver tid være godt vedlikeholdte. I klosettet må det kun kastes toalettpapir, ikke tørkepapir, q-tips eller lignende. Felles pumpesystem tåler ikke dette.

Kjøp og montering av markiser/solskjermer skal skje fra Scandic markiser. Gråfargen er fastsatt av sameiet og oppgis av styret. Seksjonen kan selv velge form for skjerming - markise eller screens, og om den skal være manuell eller automatisk.

5. GARASJENE
Fellesgarasjen skal først og fremst benyttes til parkering av biler/kjøretøy og er ikke lager for annet utstyr.

Av praktiske hensyn er det allikevel tillatt å lagre følgende utstyr etter retningslinjene under:

<u>Barnevogner og akebrett:</u> Akebrett bør henges opp på vegg, barnevogner bør man sørge for ikke er til hinder for rømning, brann el.

<u>Skiboks og takstativ:</u> Kan lagres ved at det enten henges på eller stilles opp langs vegg eller henges i taket, så lenge det ikke er til hinder for rømning, brann el.

<u>Dekk:</u> Kan lagres på gulv, eventuelt henges på vegg

<u>Ski & Sykler:</u> Kan lagres ved at det henges på vegg, eventuelt på gulv så lenge det ikke er til hinder for rømning, brann el.

<u>Hageredskap og verktøy:</u> Ikke brannfarlig utstyr kan lagres forutsatt at det ikke er til hinder og ikke er brannfarlig.

Dersom en enhet ønsker oppheng til sin seksjon står seksjonseier ansvarlig for kjøp, oppheng og vedlikehold av dette.

Det er ikke tillatt med boder, skap, kommoder el. i garasjen.

Dersom en enhet ikke benytter sin garasjeplass kan den gjerne leies ut til annen seksjon.

Garasjeporten skal holdes lukket bortsett fra ved inn- og utkjøring.

6. VIS HENSYN

Man må ta tilbørlig hensyn til voksnes og barns behov for hvile og søvn. Det er i alles interesse at vi tar nødvendig hensyn til hverandre slik at ingen blir skadelidende pga. andre selveieres opptreden. Dette innebærer at seksjonseier er ansvarlig for sine gjesters opptreden i boligen, på fellesareal og på eiendommen for øvrig.

Det henstilles til sameierne å respektere nattero mellom klokken 23.00 og klokken 07.00.
Støyende aktiviteter og høy musikk bør unngås i ovennevnte tidsrom.
Ved fest sendes nabovarsel noen dager i forveien.

Støyende redskap, omfatter, men ikke begrenset til f. eks. hammer og drill, er tillatt i følgende tidsrom: Mandag til fredag kl. 08.00 – 19.00, lørdag kl. 11.00 – 17.00 og søndag kl. 12.00 – 17.00.

7. BRANNVERN

Alle boligenheter skal ha fungerende røykvarsler i hver etasje, samt minst ett brannslokkingsapparat.

8. RENOVASJON

Fellesarealene innvendig og utvendig skal holdes rene for søppel. Det er forbudt å kaste papir/ reklame og annet søppel – inklusive sigarettstumper – eller å hensette gamle møbler og skrot på sameiets fellesareal.

Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og bare legges i søppeldunkene som står i søppelskuret. Det må ikke kastes brennende eller lett antennelig avfall. Papir og papp kastes i egne søppeldunker –

kartonger skal brettes sammen. Dersom søppeldunkene er fulle skal avfall tas med tilbake og kastes senere.

9. DYREHOLD
Dyrehold begrenses til én hund og én katt per seksjon.
Uavhengig av de til enhver tid gjeldende bestemmelser om båndtvang for hunder, plikter hundeeiere å ha hunder under kontroll på eget areal og på sameiets område.

Benytt hundepose for ekskrementer.
Katteeiere skal ha en sandkasse i egen hage som katten kan bruke som do.

Dyreeier er ansvarlig for at eventuelt dyrehold ikke er til sjenanse for naboene.

8. ANSVAR
Sameierne er forpliktet til å rette seg etter Sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styret. Det er å anse som vesentlig mislighold hvis sameieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet.

Eventuelle klager over brudd på disse ordensregler eller sjenerende opptreden skal rettes skriftlig til styret.

Retningslinjer for beplantning, montering av levegg og gjerder på fellesområder og seksjonenes bruksområder i Munkerud Hage Sameie

Retningslinjene er basert på prinsippet om mest mulig enhetlig uttrykk på sameiet, kombinert med å tilfredsstille den enkelte sameiers behov og ønsker for avskjerming av sitt bruksområde.

Generelt:

Hekk og levegg som settes opp i henhold til disse retningslinjene er ikke søknadspliktig til styret.

Enhetene dekker selv alle kostnader og er ansvarlig for vedlikehold av hekker og levegg på egne bruksområder. Fortrinnsvis skal entreprenør Paul benyttes til å sette opp leveggene for å sikre likhet med øvrige gjerder.

Ved brudd på retningslinjene vil styret fjerne eventuelle hekker/levegger/gjerder på seksjonens bekostning.

Plantegning over uteområdet.



1. Hekk – Definert som planter i en rekke (flere enn 2 planter ved siden av hverandre)

Det tillates kun bruk av Bøk som hekk i sameiet. (Besluttet tidligere i generalforsamling).

1a. Beplanting av hekk mot utvendige tomtegrenser

Det er satt opp hekk mellom Munkerudveien 29 og sameiet. Denne skal bestå og vedlikeholdes av sameiet.

1b. Hekk mellom plattinger

Det er satt opp hekk mellom plattingene. Disse skal bestå og vedlikeholdes av enhetene. Plattingenes størrelse er definert som i dag. Eventuell kostnad dekkes av enheten.

For Hus B vil ikke det la seg gjøre å beplante hekk grunnet dybde over garasjeanlegg. Se punkt angående levegg som erstatning. Hus B kan forlenge leveggen mellom eiendommene med hekk ca. 1m dersom mulig i forhold til dybdeforhold.

1c. Hekk mellom bruksenhetene på eiendommen

Hekk kan beplantes mellom bruksenhetene mot Tysleveien og mot Munkerudveien. Hekken skal da beplantes fra husvegg til tomtegrense.

Mellom Hus C og D kan det beplantes hekk fra midten av bakken til tomtegrense. Ytterligere beplantning begrenses av dybde over boder.

Dersom kun en av enhetene ønsker hekk gjelder følgende:

- Nabobeboer kan ikke nekte hekk oppsatt i følge retningslinjene
- Beboer som ønsker hekk dekker kostnaden for hekk
- Begge enhetene er felles ansvarlig for vedlikehold av hekken

2. Levegg

Hus A og B kan bygge levegger etter følgende retningslinjer dersom eierseksjonen har behov og ønsker om ytterligere avskjerming.

Hus A: Levegger kan monteres på ytterkant av plattinger

Hus B: Levegger kan monteres mellom plattingene og på ytterkant av platting til seksjon B1.

Levegg skal være i Sibirsk Lerk med utforming som gjerde mot vei. Høyde skal være 1.60 m fra bakkenivå og i hele lengden.

Levegg settes opp på siden av plattingen og følge plattingens lengde.

Plattingenes størrelse er definert som i dag. Eventuell kostnad dekkes av enheten.

Dersom kun en av enhetene ønsker levegg mellom plattingene i Hus B gjelder følgende:

- Nabobeboer kan ikke nekte levegg oppsatt i følge retningslinjene
- Beboer som ønsker levegg dekker kostnaden for levegg
- Begge enhetene er felles ansvarlig for vedlikehold av leveggen

3. Gjerder

Det skal ikke settes opp ytterligere gjerder på eiendommene.

4. Trær og blomsterbed

Trær med blader kan beplantes av enhetene etter eget ønske dersom det ikke sjenerer naboenhet. Nåletrær er ikke tillatt. Dersom trær skygger for sol for naboenhet skal trær fjernes eller kuttes.

Blomsterbed kan beplantes av enhetene etter eget ønske.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	181	18		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
889 577 592	Consensus Eiendom AS		1/1

Doknr: 739648 Tinglyst: 12.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	157	B	11				21				31			
2	B	155	B	12				22				32			
3	B	167	B	13				23				33			
4	B	159	B	14				24				34			
5	B	154	B	15				25				35			
6	B	156	B	16				26				36			
7	B	155	B	17				27				37			
8	B	150	B	18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		1253		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1253 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Signaturer

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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

Rettet opp etter avtale med Svein Aase 14/8-08 Kjell Engen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
13.08.08		Andre Falchenberg For Consensus Eiendom AS	I henhold til firmaattest

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

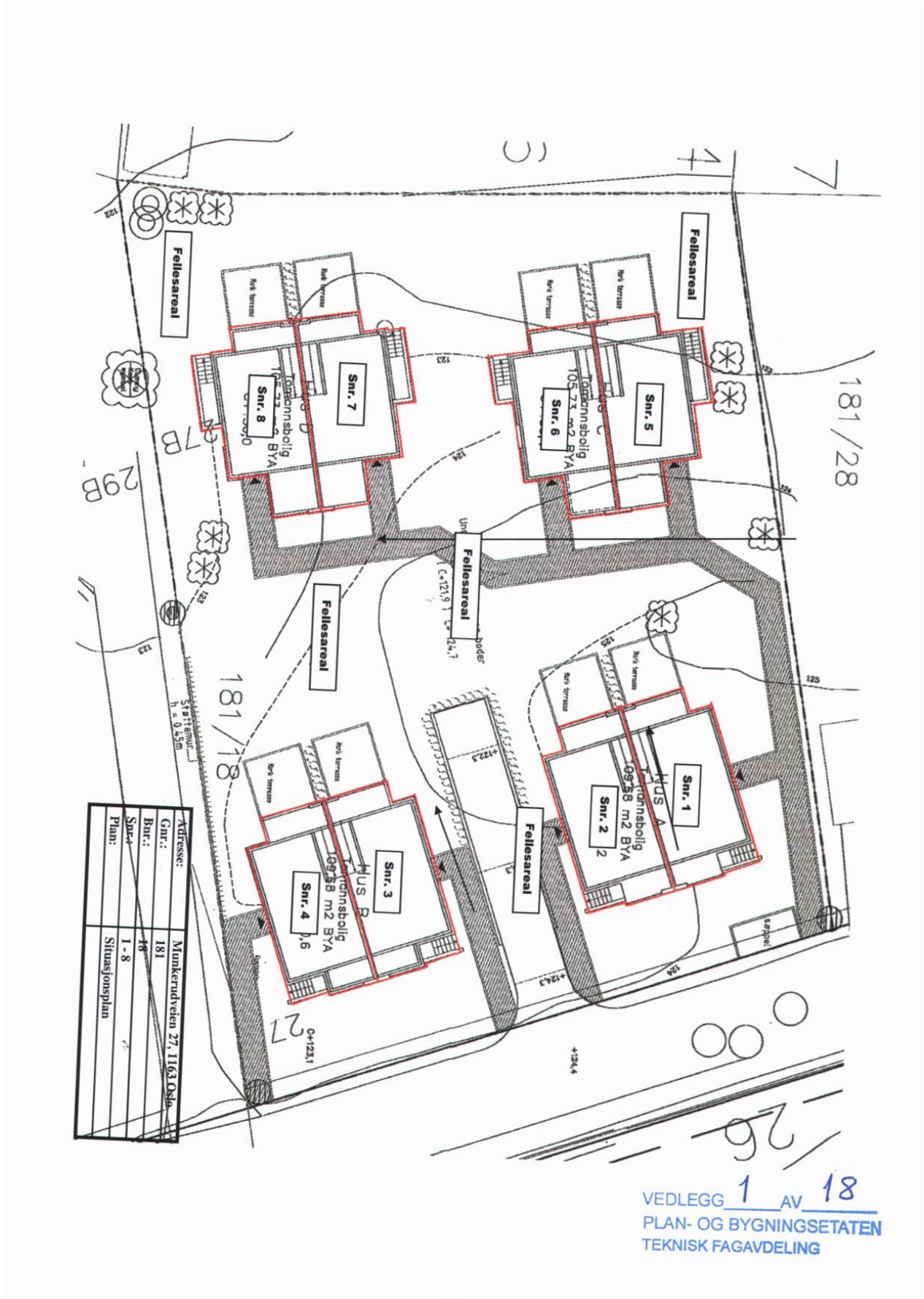
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
181	18		1-8	**i Oslo kommune**

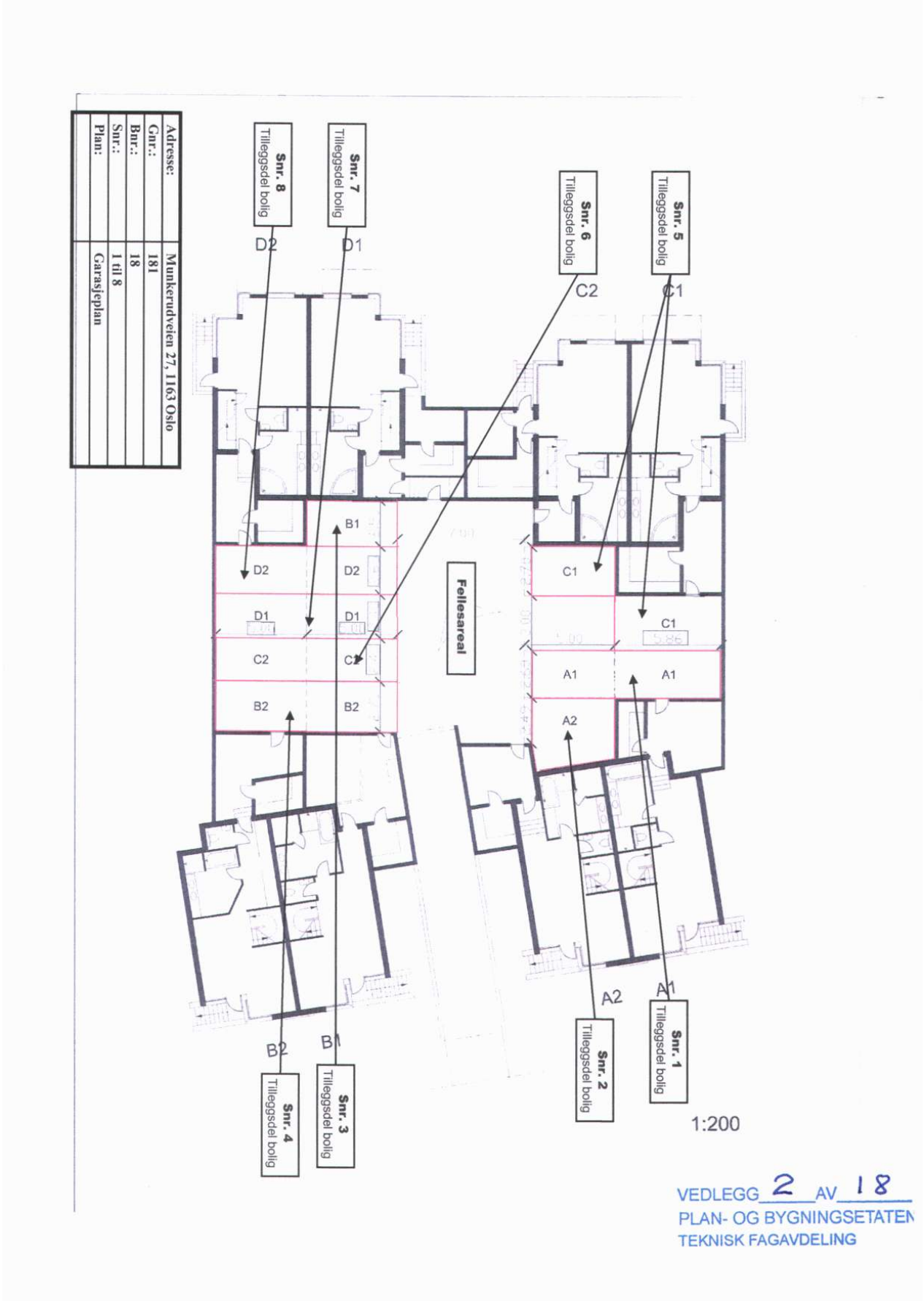
Dato	Underskrift	Stempel
4/9-2008	Berit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

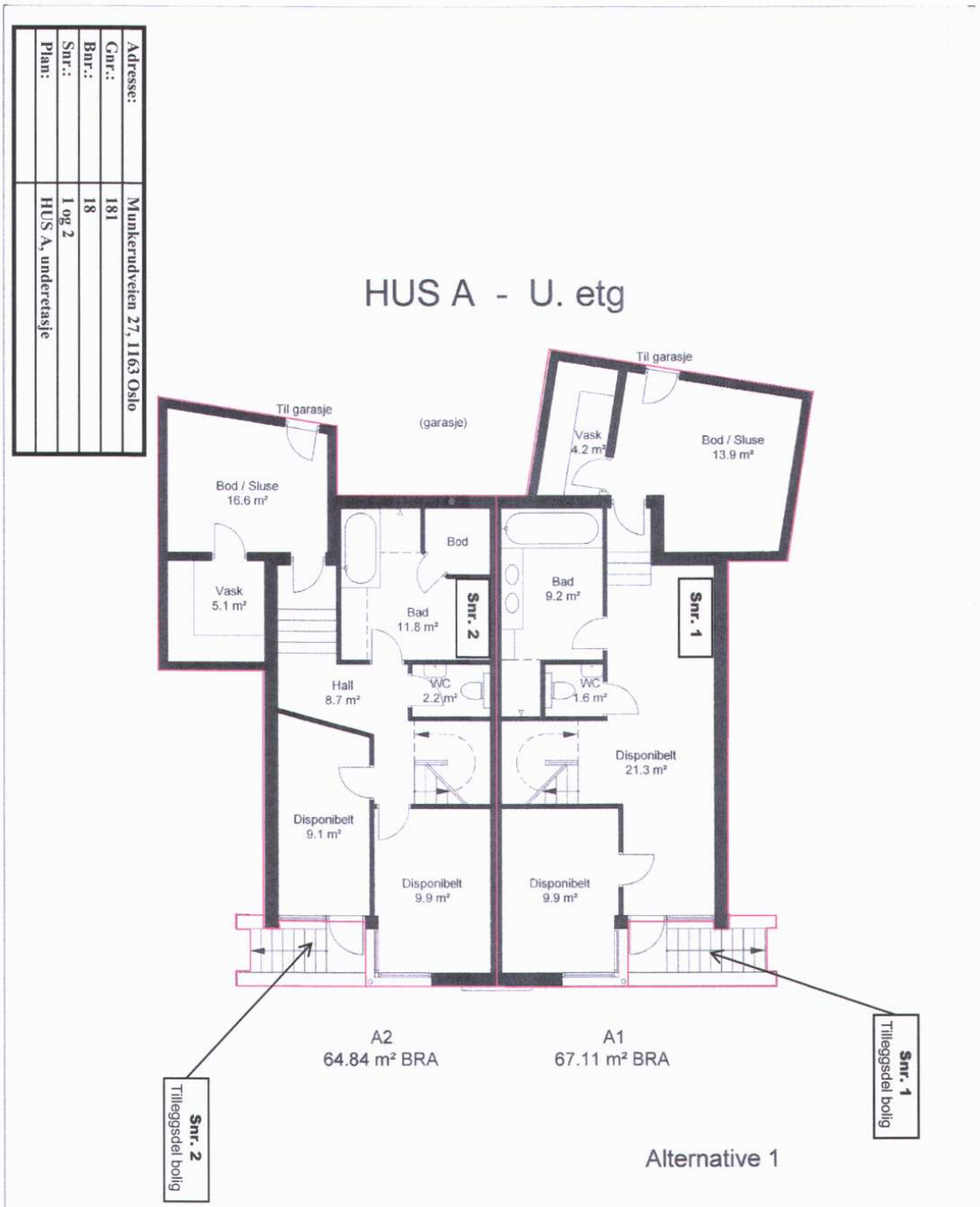
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Fellesareal
Snr. 7
Snr. 8
Snr. 6
Snr. 5
Snr. 3
Snr. 4
Snr. 1
Snr. 2
HUS A
HUS B
Terrasse
Mark terrasse
Adresse: Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 16
Snr.: 1 - 8
Plan:
Situasjonsplan
VEDLEGG 1 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Adresse: Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.: 181
Bnr.: 18
Snr.: 1 til 8
Plan: Garasjeplan
Snr. 8 Tilleggsdel bolig
Snr. 7 Tilleggsdel bolig
Snr. 6 Tilleggsdel bolig
Snr. 5 Tilleggsdel bolig
D2
D1
C2
C1
B1
D2
D2
D1
D1
C2
C2
B2
B2
Fellesareal
C1
C1
A1
A1
A2
B2
B1
A2
A1
Snr. 4 Tilleggsdel bolig
Snr. 3 Tilleggsdel bolig
Snr. 2 Tilleggsdel bolig
Snr. 1 Tilleggsdel bolig
1:200
VEDLEGG 2 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	1 og 2
Plan:	HUS A, underetasje



VEDLEGG 3 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	1 og 2
Plan:	HUS A, 1. etasje

HUS A - 1. etg



A2
49.70 m² BRA

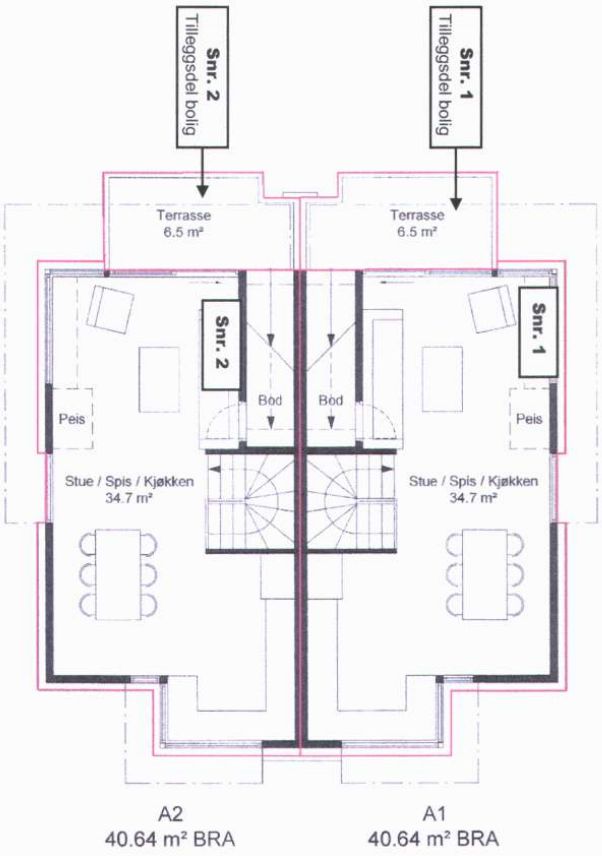
A1
49.70 m² BRA

Alternative 1

VEDLEGG 4 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	1 og 2
Plan:	HUS A, 2. etasje

HUS A - 2. etg



A2
40.64 m² BRA

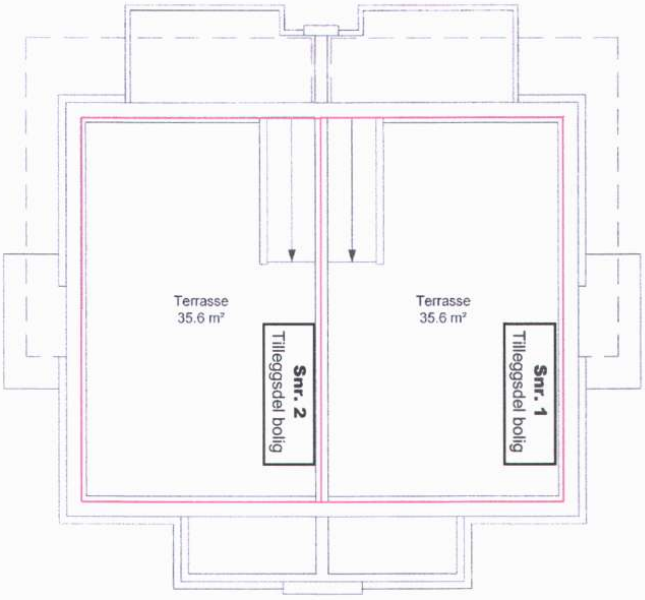
A1
40.64 m² BRA

Alternative 1

VEDLEGG 5 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	1 og 2
Plan:	HUS A, Takplan

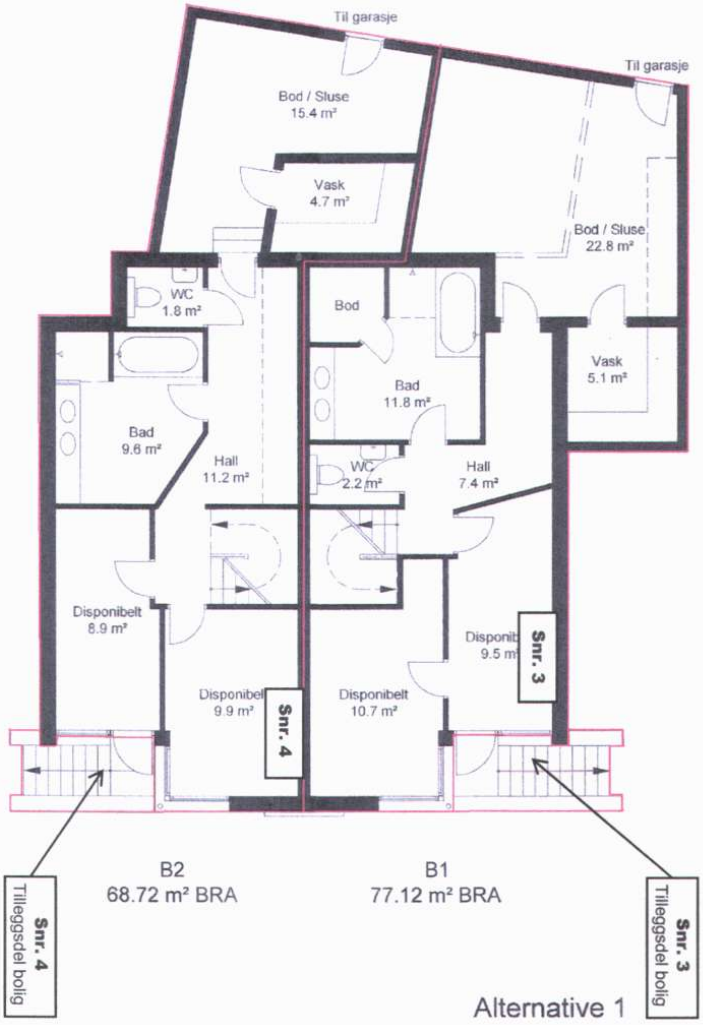
HUS A - Takplan



VEDLEGG 6 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	3 og 4
Plan:	HUS B, underetasje

HUS B - U. etg



Alternative 1

VEDLEGG 7 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	3 og 4
Plan:	HUS B, 1. Etasje

HUS B - 1. etg



B2
49.70 m² BRA

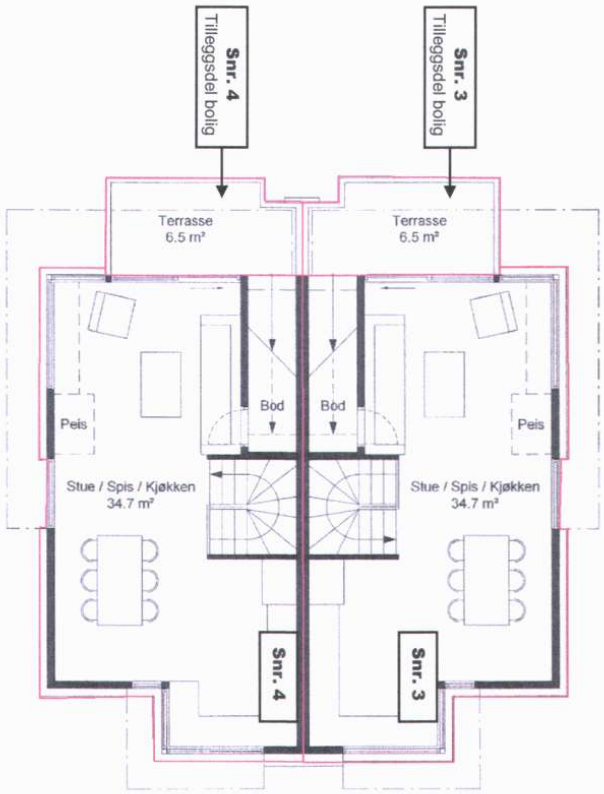
B1
49.70 m² BRA

Alternative 1

VEDLEGG 8 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	3 og 4
Plan:	HUS B, 2. etasje

HUS B - 2. etg



B2
40.64 m² BRA

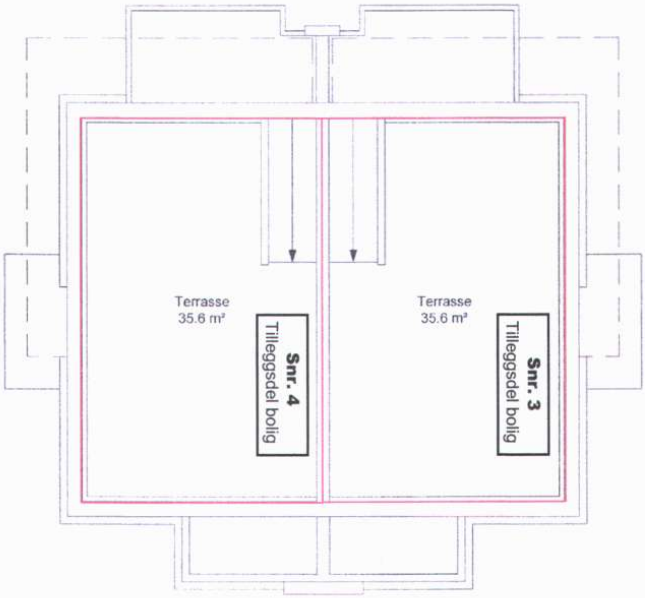
B1
40.64 m² BRA

Alternative 1

VEDLEGG 9 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	3 og 4
Plan:	HUS B, Takplan

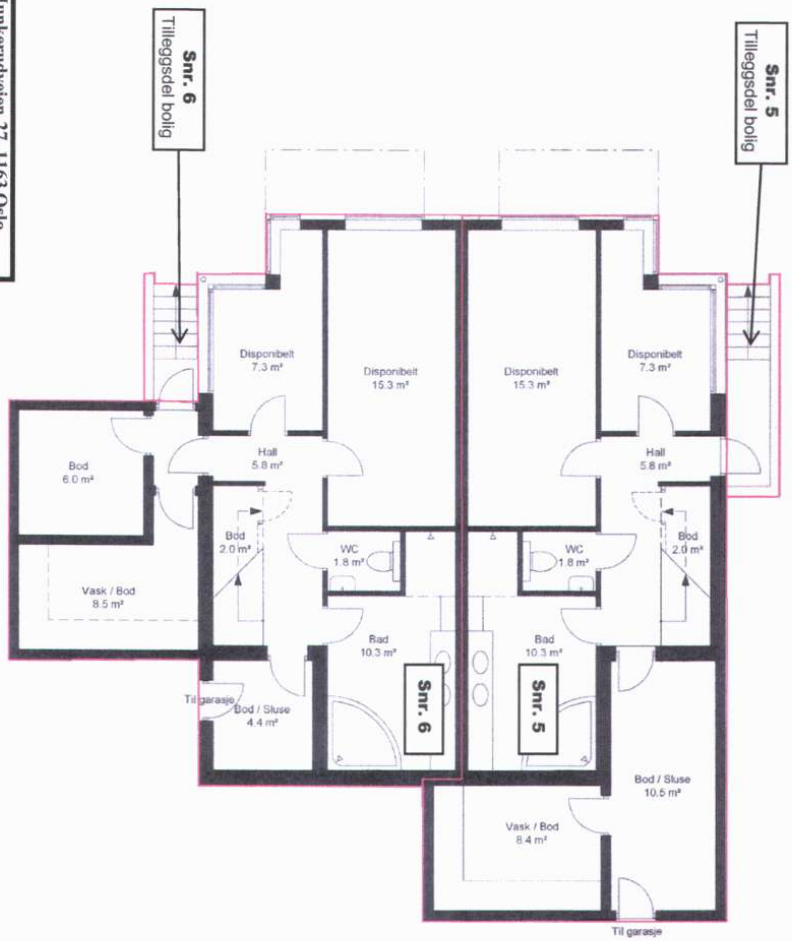
HUS B - Takplan



VEDLEGG 10 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	HUS C, underetasje

HUS C - U. etg



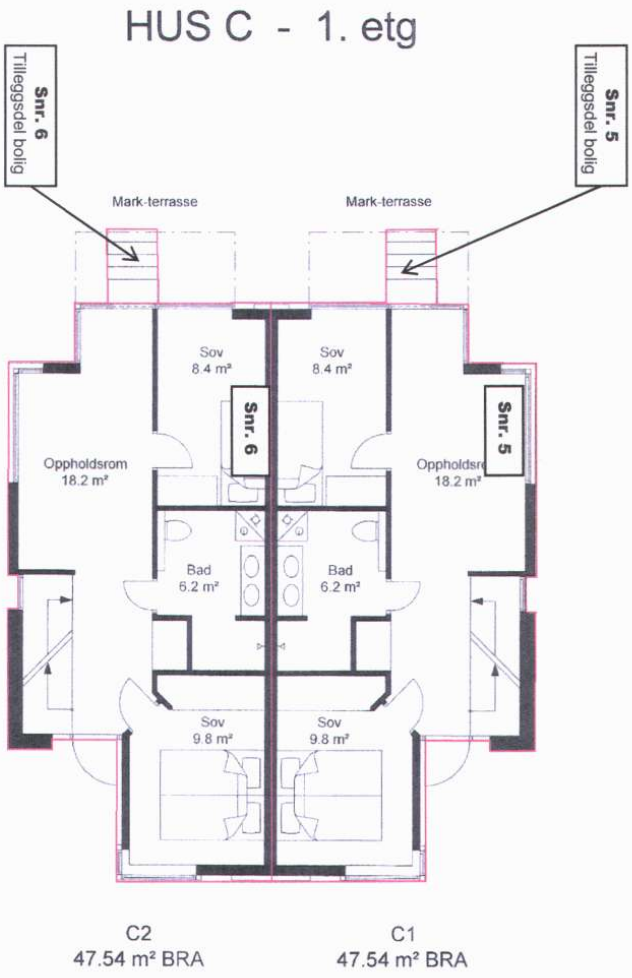
C2
70.03 m² BRA

C1
67.15 m² BRA

Alternative 1

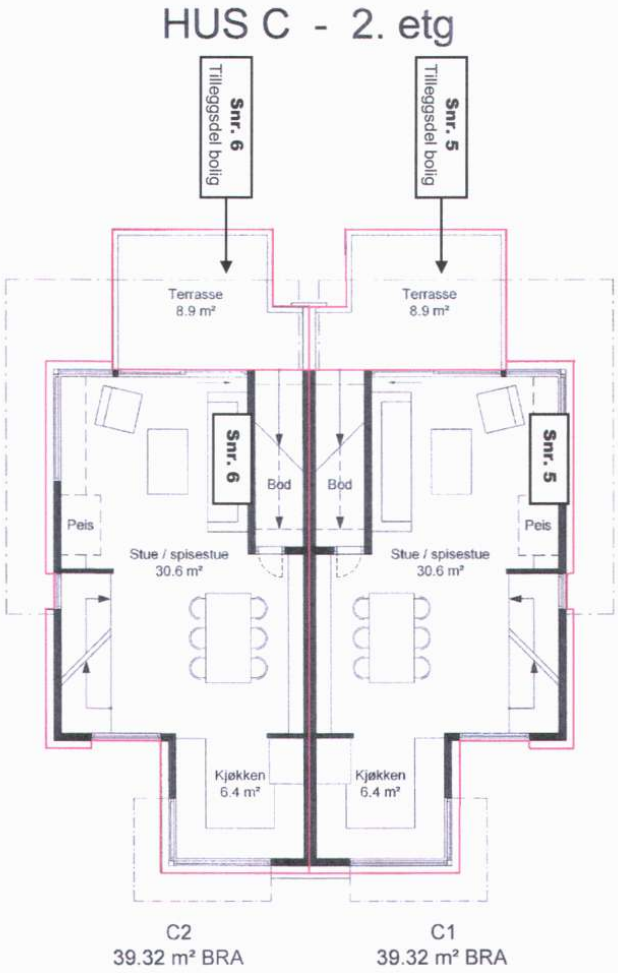
VEDLEGG 11 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	HUS C, 1. etasje



VEDLEGG 12 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

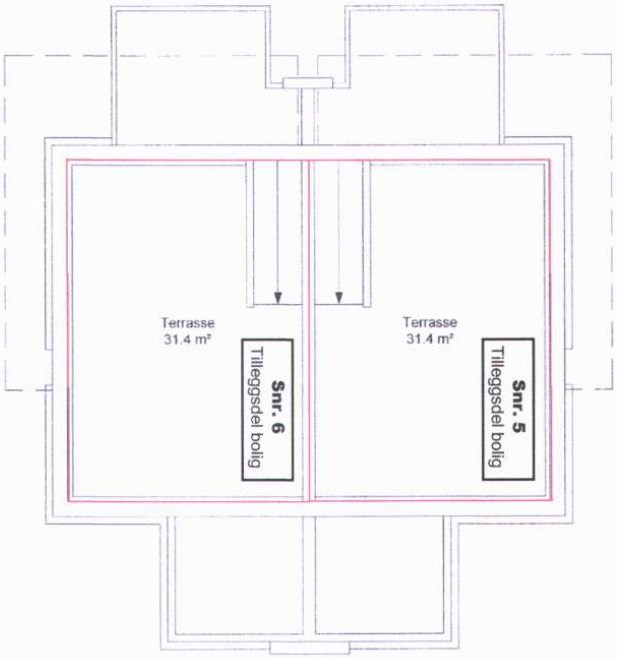
Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	HUS C, 2. etasje



VEDLEGG 13 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	HUS C, Takplan

HUS C - Takplan

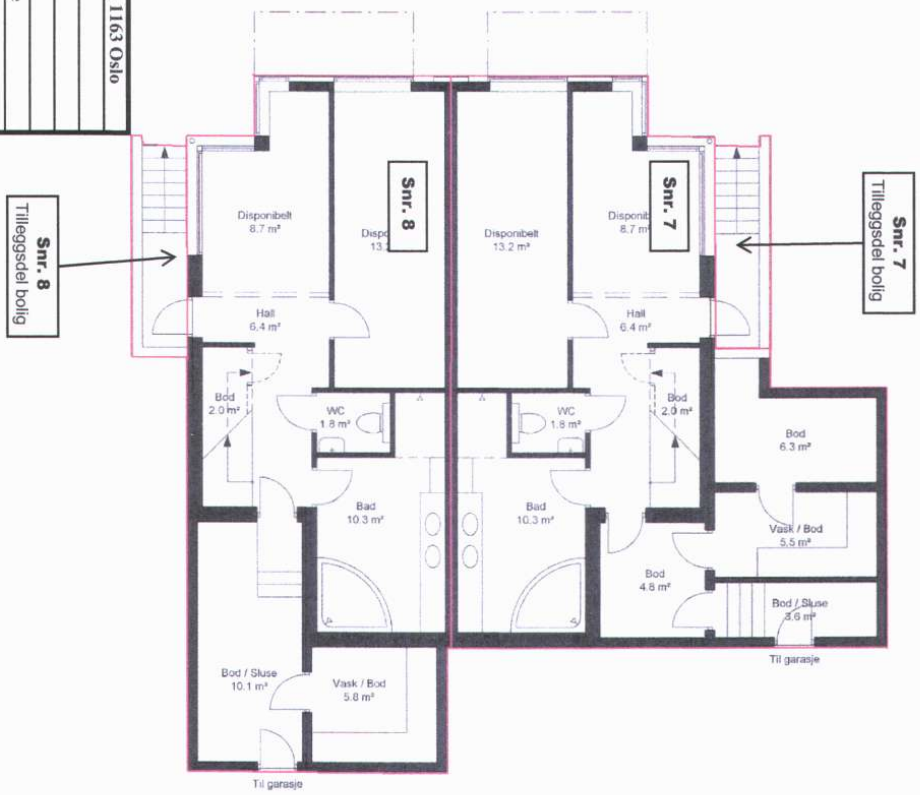


C2 C1

VEDLEGG 14 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	7 og 8
Plan:	HUS D, underetasje

HUS D - U. etg



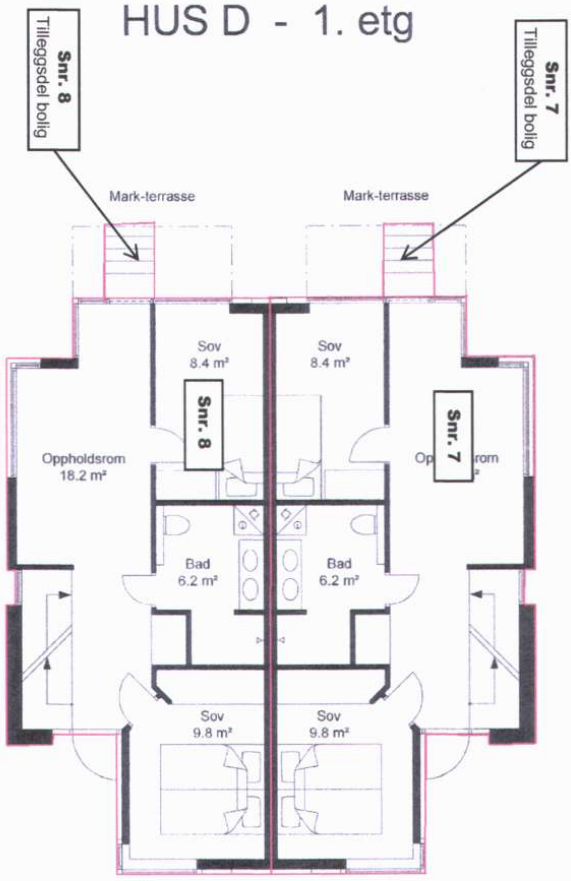
D2
63.97 m² BRA

D1
68.54 m² BRA

Alternative 1

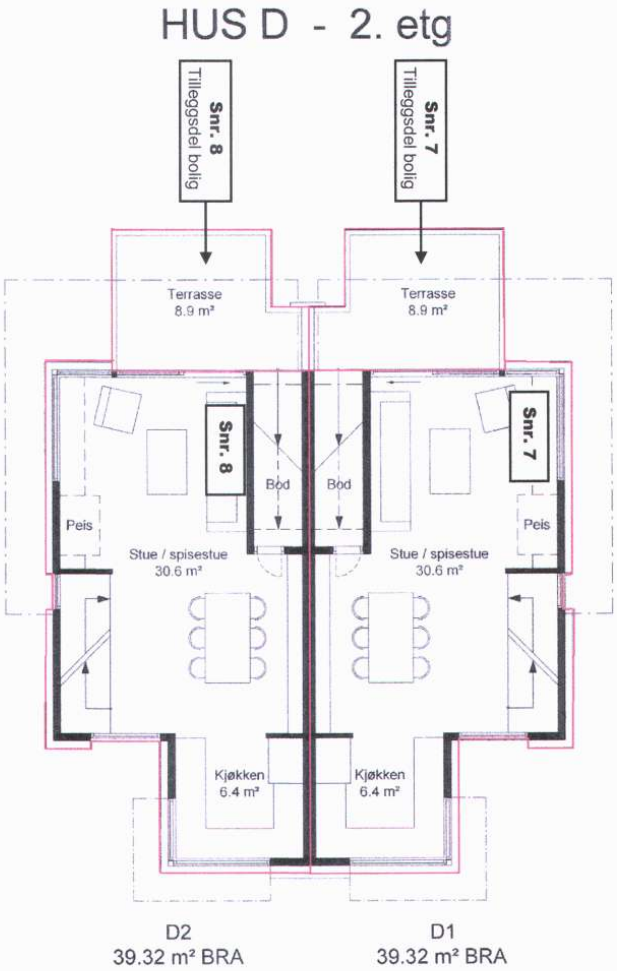
VEDLEGG 15 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	7 og 8
Plan:	HUS D, 1. etasje



VEDLEGG 16 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

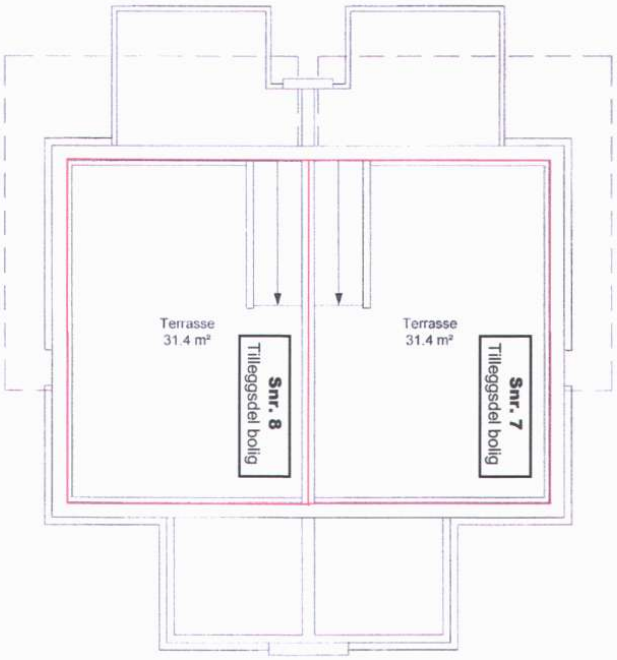
Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	7 og 8
Plan:	HUS D, 2. etasje



VEDLEGG 17 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	7 og 8
Plan:	HUS D, Takplan

HUS D - Takplan



VEDLEGG 18 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Bjarne Lien, Plogveien 30, Oslo 6.

8875

ERKLÆRING

4/5 73.

11 MAI 1973

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Munkerudveien 27 gnr. 181 bnr. 18 i Oslo.

~~xMxxxxrxx~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Munkerudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 m bred kjørebane og 2.0 m bredt fortau m/kantstein.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Gunnar Lien Bj. Lien Oslo, den 11. mai 1973

Kirsten Karlsen Ingrid Lien K. Lien

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 11/5. 1973

Bj. Lien

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 26979/73. Andvord.

Avskriftens riktighet bekreftes

12270

29 JUNI 1973

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 181 bnr. 18, Aker distrikt.

I anledning deling i 2 parseller av eiendommen 181/18, er undertegnede eier innforstått med følgende:

I henhold til bygningslovens § 66.1, har den vestre parsell bruksrett til den nødvendige atkomst, over den østre parsell frem til Munkerudveien.

I henhold til bygningslovens § 70.2. kan den vestre parsell ikke bebygges nærmere den eksisterende bebyggelse p å den østre parsell enn forskriftsmessig avstand. (8 m).

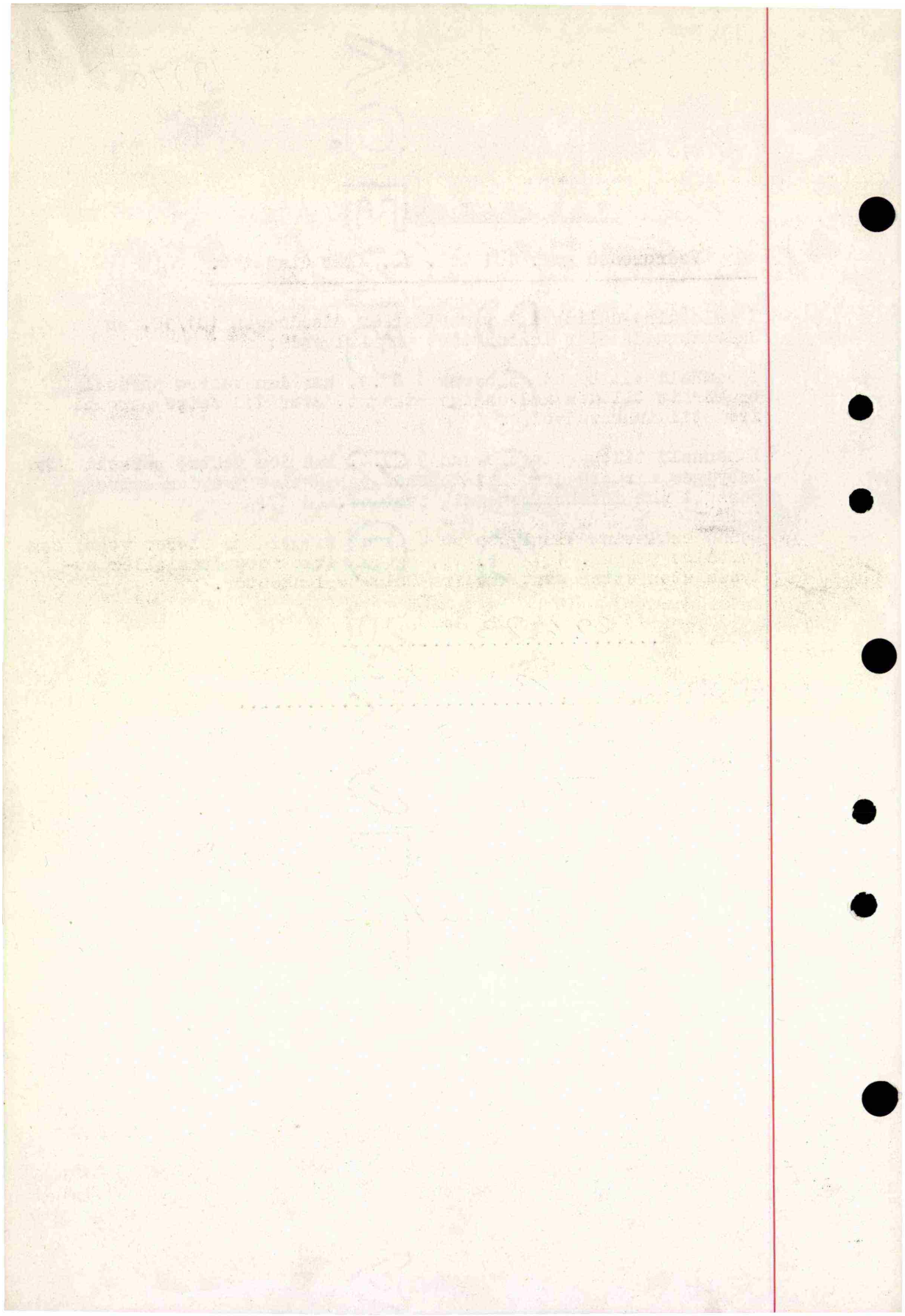
Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som hefte1se på gnr. 181 bnr. 18, og kan ikke forandres eller av-lyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den 29.6.73

Hjemmelsinnehaver. Gunnar Lien

Ruth Ingrid Lien,
Kirsten Karlsen
Bjarne Lien.

Avskriftens riktighet bekreftes RF



14932

16 AUG. 1973

Erklæringg no. 4.

Undertegnede som eier av Munkerudv. 27B g.no. 181 b.no. ~~18~~ 819 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann & Kloakkvesens samtykke.

undertegnede som eier av Munkerudveien 27 g.no. 181 b.no. 18 forplikter seg til å forbinne eiendommens overvannsuttrekk til off. overv.ledn. når som helst kommunen måtte forlange det og samtidig innbetale det overvannsgebyr til kommunen som er fastsatt av Oslo Formannsskap.

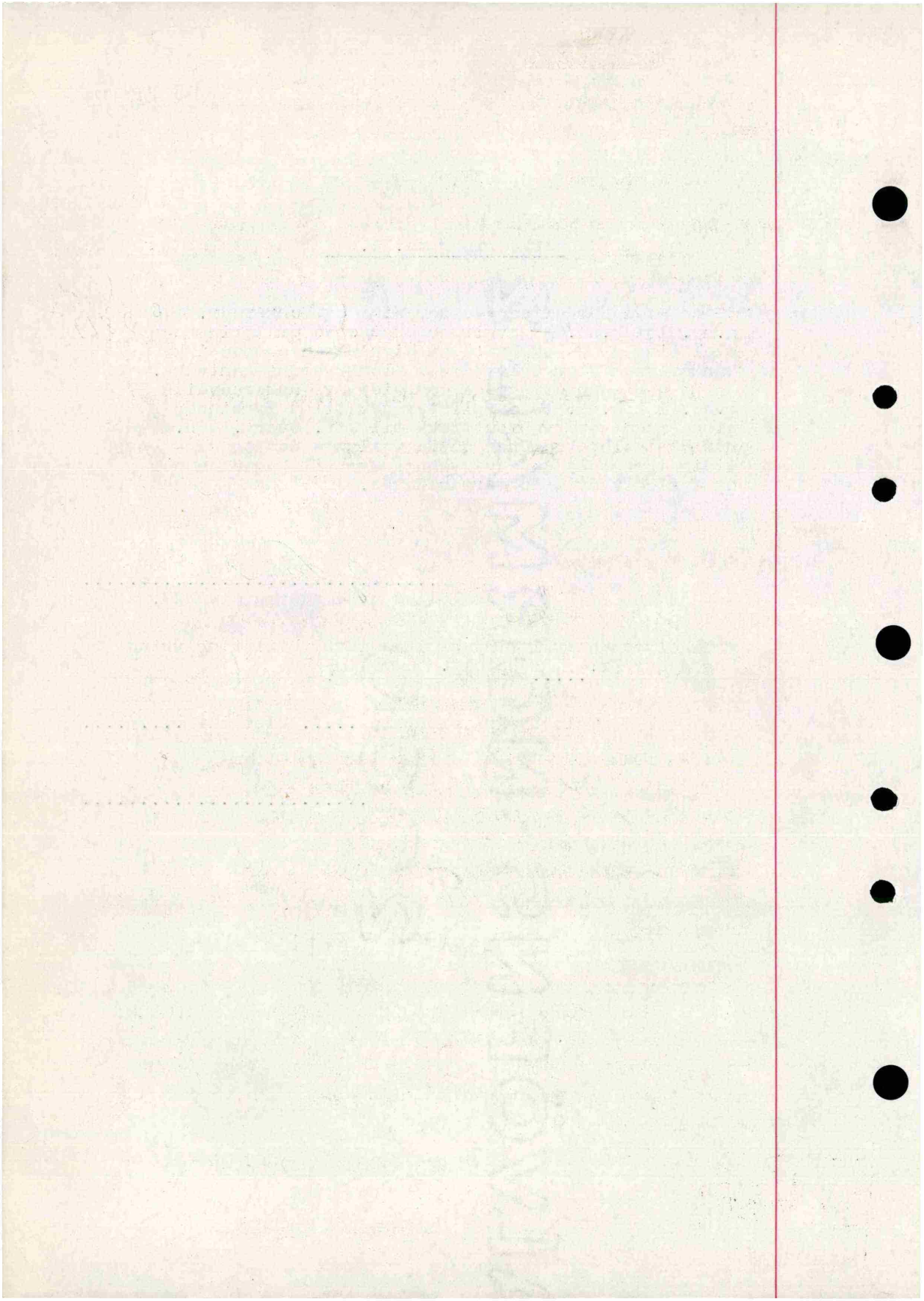
.....
Eier av Munkerudveien 27.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr Kr. ..... betalt.

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

.....

Avskriftens riktighet bekreftes



tinglyst 27/5 73

13314

~~6469~~

Stemplet for kr. 515,-
den 30. 3 73 av byskriveren.

FESTEKONTRAKT.

Plogveien 30
0586

30 MARS 1973

Undertegnede Reidar, Gunnar, Ingrid og Bjarne Lien og Kirsten Karlsen bortfester herved parsell av eiendom gnr. 181, bnr. 18 i Oslo, Aker distrikt ~~til~~ : med gnr. 181, bnr. 819 til

Bjarne Lien

på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren kr. 2.000.- pr. år. Festeavgiften betales forskuddsvis hvert kvartal med kr. 500.- (kr. 125.- til hver av bortfesterne) første gang 1. juli 1973.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år, såfremt ikke offentlige forskrifter eller bestemmelser er til hinder. Festeavgiften skal baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarer hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning ved voldgift. Utgiftene i forbindelse med voldgiften deles likt mellom begge parter.

2.

Til sikkerhet for festeavgiften skal bortfesteren ha 1. prioritets panterett i festeretten og i bygning som blir oppført på tomten samt i tilfelle brann i huseiers assuransesum.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneierne er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift å og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneierne å varsle alle panthavere etter grunnboken.

3.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt det bortfestede areal.

4.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift. Når festet utløper, skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneieren skal ha rett til å overta bygningen etter den verdi bygningen har på denne tid.

- 2 -

Ved verdsettelsen av bygningen skal det tas hensyn til dennes alder og den stand den er i.

Ved uenighet om verdiansettelsen av bygningen, blir verdien å fastsette på det grunnlag av skjønn.

5.

Festeren er berettiget til å overdra og pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten. I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Dersom hovedbølet selges, går kjøperen inn i bortfesternes rettigheter etter denne festekontrakt.

7.

Festetomten kan bare brukes til oppføring av bolighus med garasje. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte.

8.

Festeren skal ha rett til kjørevei over bortfesternes eiendom. Kjøreveien må ikke være bredere enn naturlig nødvendig, og skal legges der hvor den er til minst sjenanse og mest hensiktsmessig for begge parter. Retten til å ha kjørevei er vederlagsfri.

9.

Festeren bærer alle omkostninger ved denne kontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skylddelingsgebyrer, stempel- og tinglysingsgebyr, pristakstomkostninger samt omkostninger til juridisk bistand.

10.

Eventuelle tvistigheter etter denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal deles mellom partene.

Oslo, den 30. mars 1973.

Gunnar Kiær Ingrid Kiær,
Kirsten Karlsen Bj. Kiær

Festekontrakten mottas: Bj. Kiær,

Avskriftens riktighet bekreftes

30 JAN. 1980

E R K L Æ R I N G.

2496

Undertegnde som eiere av g.nr. 183, b.nr. 9o og g.nr. 181, b.nr. 819, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av g.nr. 183, b.nr. 9o gir eier av g.nr. 181, b.nr. 819 rett til å føre kloakkledning og overvannsledning fra og vannledning til sin eiendom over g.nr. 183, b.nr. 9o samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forfoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.
Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

J. Skumsrud
....
eier av g.nr. 183, b.nr. 9o.

B. Lien
....
eier av g.nr. 181, b.nr. 819.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Doknr: 496394 Tinglyst: 20.06.2007
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 00889577592

1) (Gnr. 181, bnr. 819 i Oslo)

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 181 bnr 819 i) i Oslo, Munkerudveien 27

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

   Munkerudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

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

Oslo, den 12.06.2007

* ANDRE FALCHENBERG Fødselsnr. 22107847219

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. _____

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 20.06.07
for DnB NOR Eiendom AS

* Andre Falchenberg for Consensus Eiendom AS, iht. generalfullmakt, org. 889 577 592.

TINGLYST
DAGBOKNR: 224686
27 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 0 0 8 8 9 5 7 7 5 9 2

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 181 bnr 18 i Oslo, Munkerudveien 27

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

   Munkerudveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

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

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

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

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

Oslo, den 19.02. 20.07

* ANDRE FALCHENBERG Fødselsnr. 2 2 1 0 7 8 [redacted]

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

Rett kopi bekreftes
Jannicke R. Sæther
Advokatfullmektig

_____, den _____ 20....

Fødselsnr.

* Andre Falchenberg for Consensus Eiendom AS, iht. generalfullmakt, org. 889 577 592

Doknr: 224686 Tinglyst: 27.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kan tinglyses
Oslo 26 / 02 - 07
Advokatfirmaet KPU
Ole Johan Prytz
advokat

Kan tinglyses
Oslo 26 / 02 - 07
Advokatfirmaet KPU
Advokat Sverre Ulstrup
Kongens gate 9, 0153 Oslo
Tlf.: 22 40 32 90

Ren kopi bekreftes
Jannicke R. Seither
Advokatfullmektig

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NB Arkitekter AS
Risveien 1 D
0374 OSLO

Dato: 18.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613637-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKERUDVEIEN 27	Eiendom:	181/18/0/0
Tiltakshaver:	Munkerud Hage Sameie SE v/HBRI AS	Adresse:	Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	NB Arkitekter AS	Adresse:	Risveien 1 D, 0374 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MUNKERUDVEIEN 27, HUS B

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

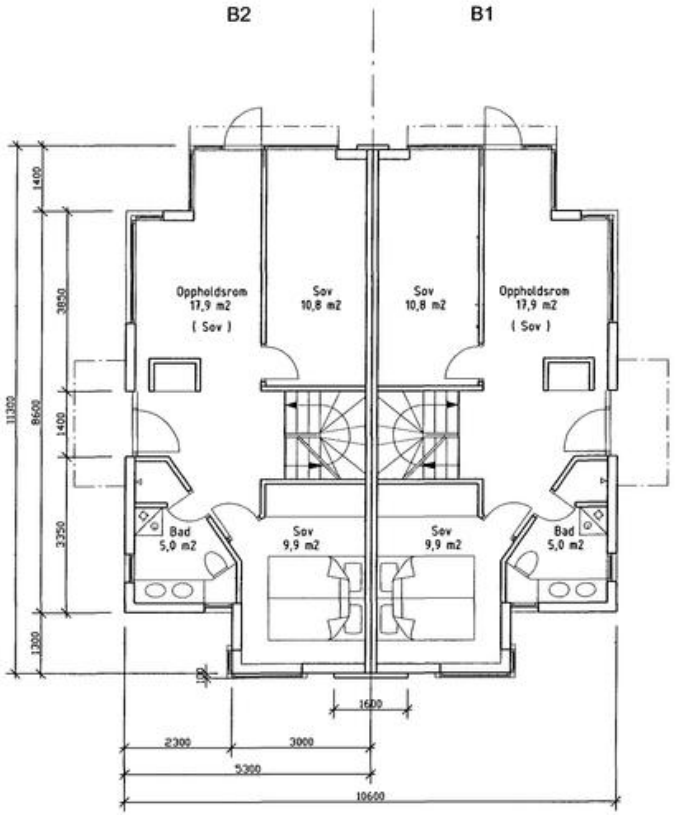
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.07.2012 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Munkerud Hage Sameie SE v/HBRI AS, Pb. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, per.ove.giske@bdo.no

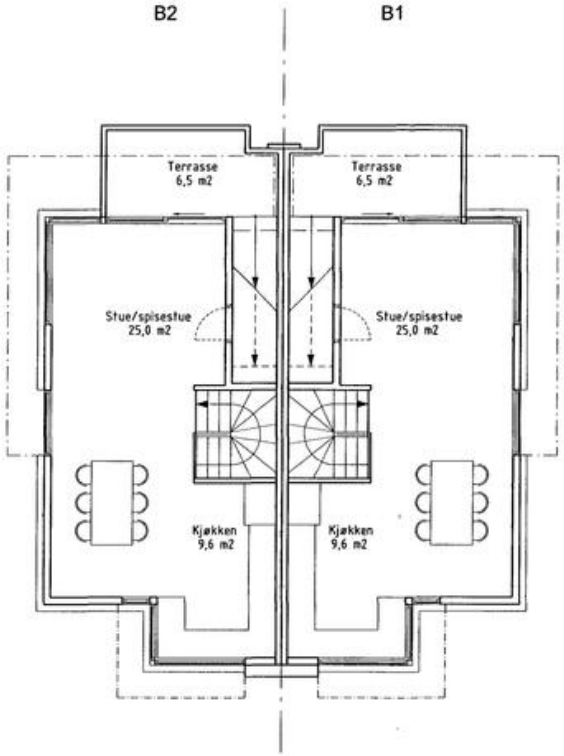
HUS B - 1.etg



BYA : 109,68 m2

B2	B1
49,70 m2 BRA	49,70 m2 BRA

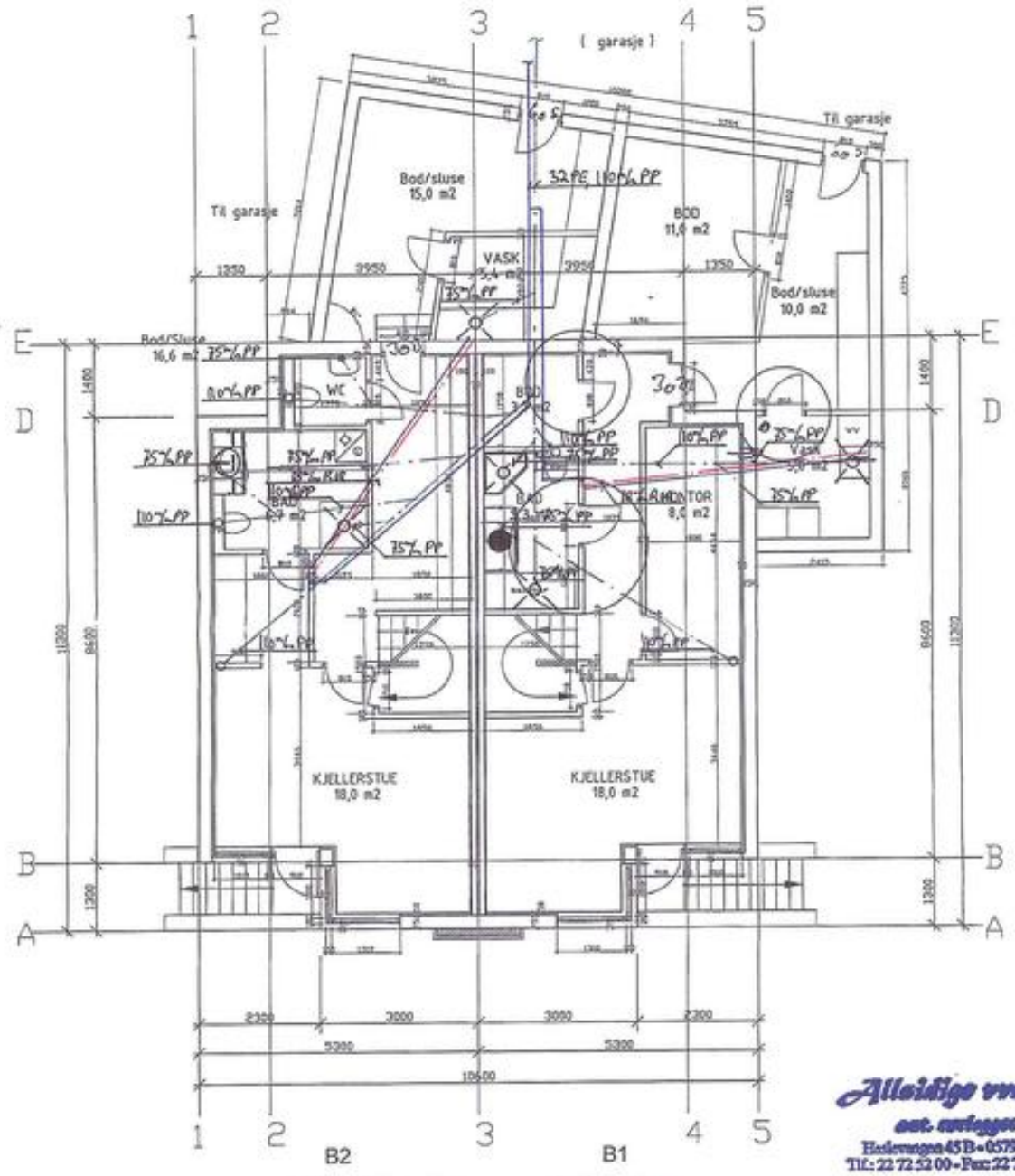
HUS B - 2.etg



B2	B1
38,30 m2 BRA	38,30 m2 BRA

Dato:	Revisjon	PT Kont.
HUS A PLAN 1.etg og 2.etg		
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE NYBYGG 4 STK. TOMANNSBOLIGER Gnr. 181, Bnr. 819•18		
MUNKERUDVEIEN 27		
Dato 16.06.06	M.: 1:100 T. KD	Kontr.PT
arkitekter fosse og aasen as ARK. PÅL TYSLAND		Tegn.nr. 05

I 2.5



HUS B - U.etg

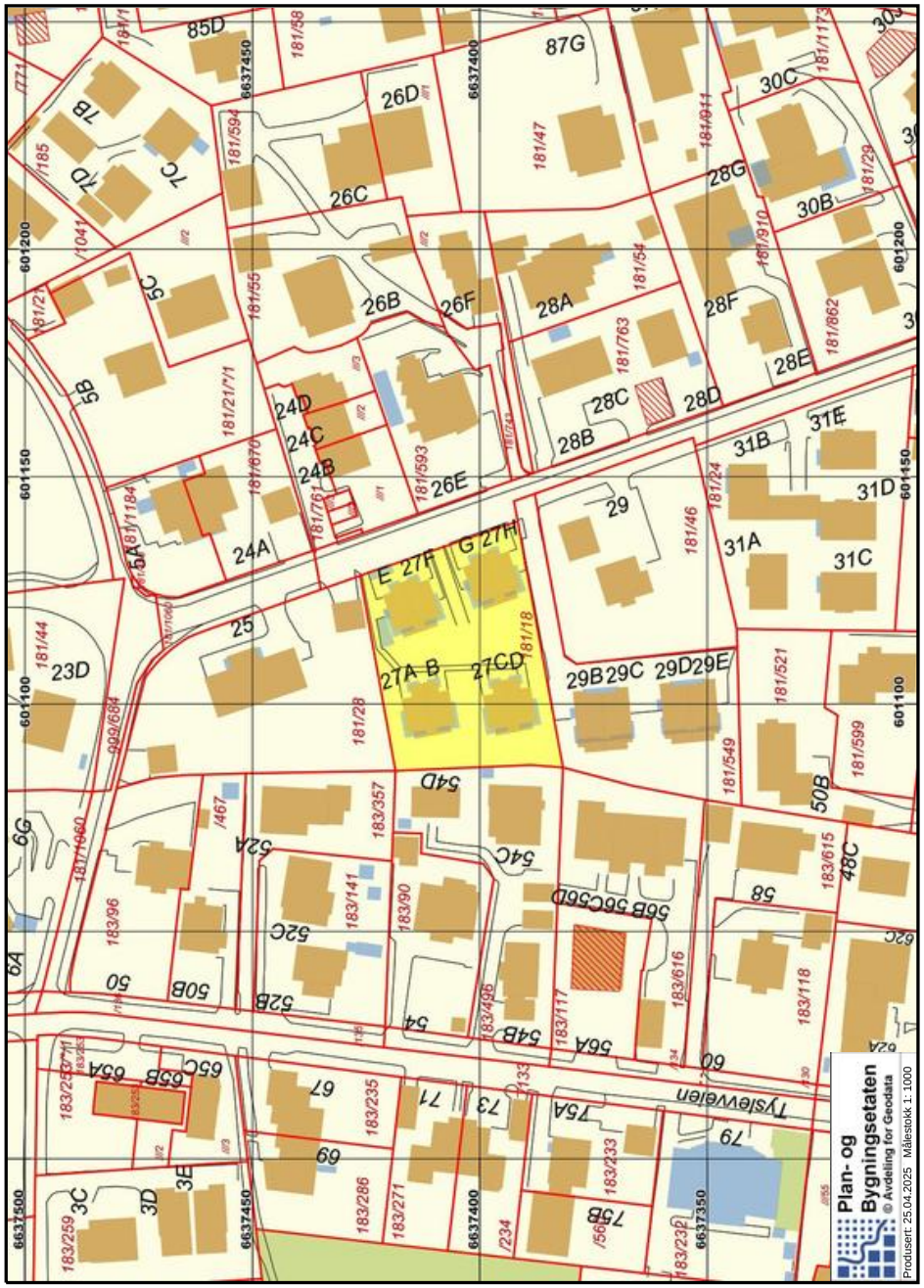
Alleidige vvs a/s
aut. anlegger
Hedenvegen 45 B • 0579 Oslo
Tlf.: 22 72 52 00 • Fax: 22 72 52 06

MOTTATT
24 APR 2012

MOTTATT
Av Vann- og avløpsetaten ved Ole Brenno at 10:40:50, 23.04.2012

21.02.08

NB ARKITEKTER AS



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
MUNKERUDVEIEN 27B

Dato: 25.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510531
8473081

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 18

Vi viser til bestilling av 20250425 for MUNKERUDVEIEN 27B.

GNR. 181 BNR. 18

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1911.

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

1777 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

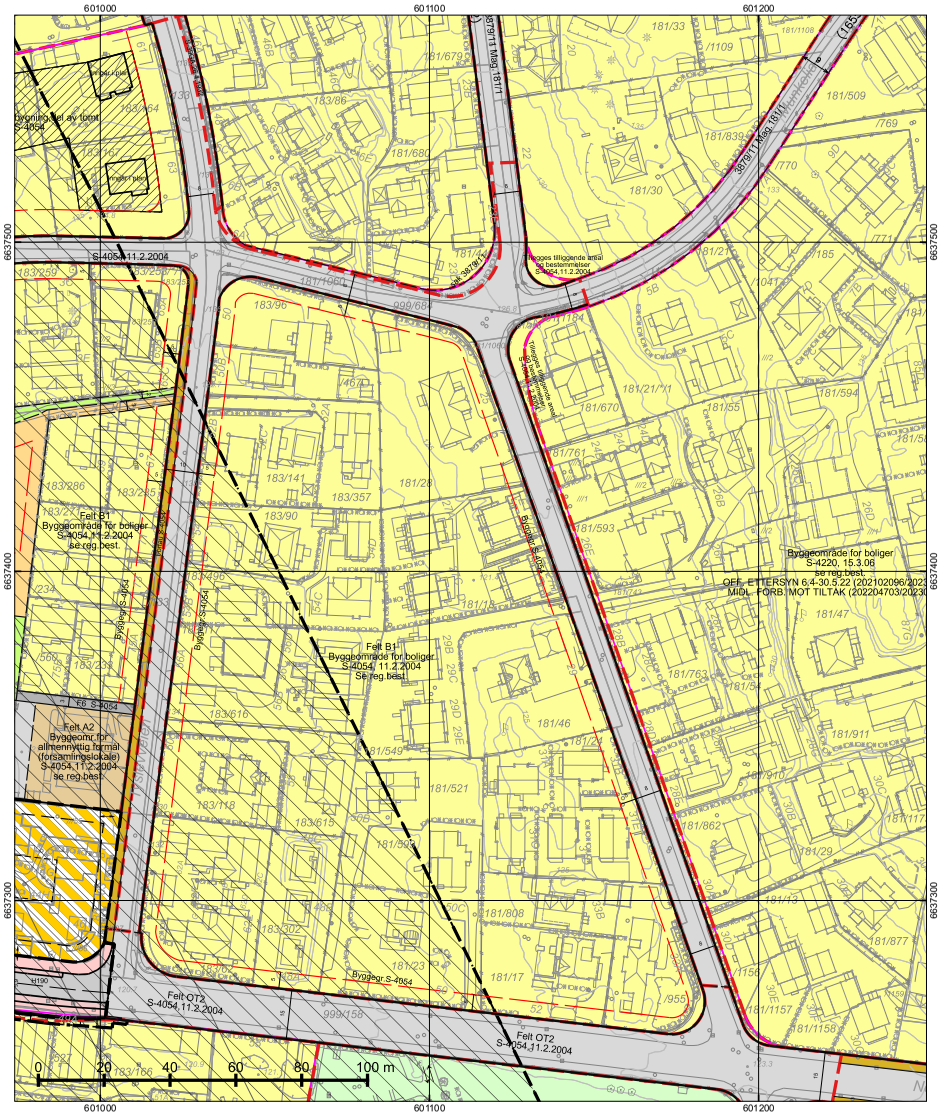
Kristin Tveit
Enhetsleder

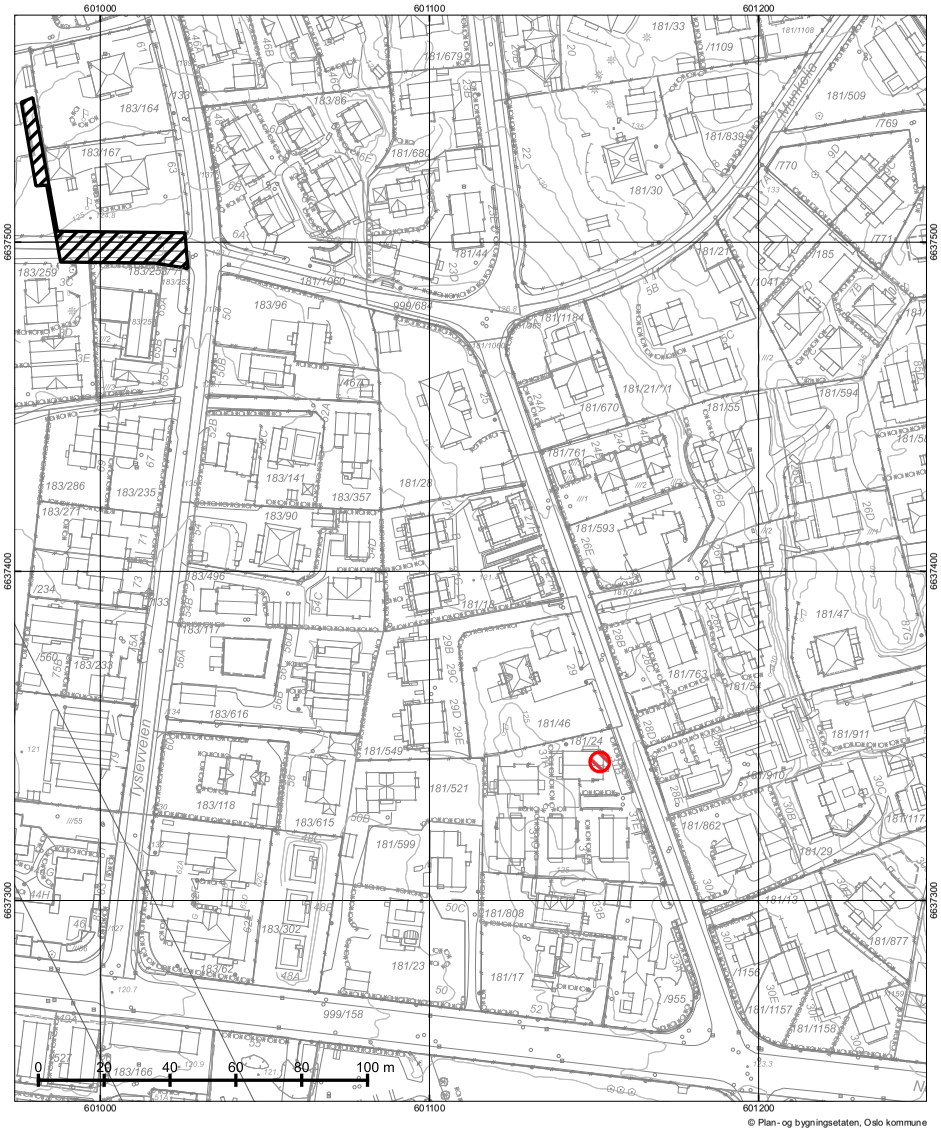
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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


601000
601100
601200
6637500
6637400
6637300
Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054 11.2.2004
se reg.best
Felt A2
Byggeområde for allmennyttig formål (forsamlingslokale)
S-4054 11.2.2004
se reg.best
Felt OT2
S-4054,11.2.2004
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/2023
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/2023)
Bygges tilliggende anlegg se bestemmelser S-4054,11.2.2004
Bygges S-4054
Bygges S-4054
Bygges S-4054



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141793/ 86510531
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: MUNKERUDVEIEN 27B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/18

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 614 - Grav- og urnelund

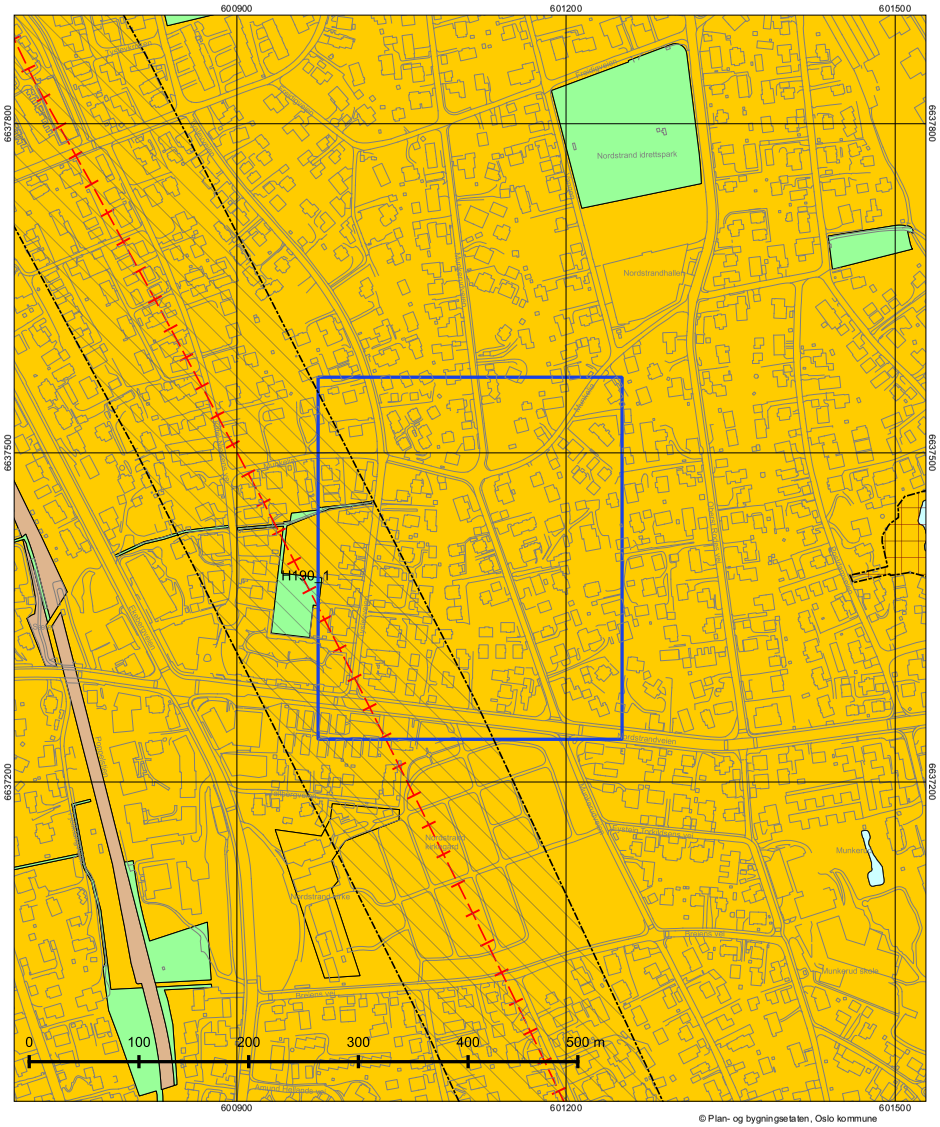
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
- 2021 - Trasé for jernbane

- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141793/86510531
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Oslo

S-4054

Sæter lokalsenter. Reguleringsplan med fortetting.

Vedtaksdato: 11.02.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199707345
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 199707345

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SÆTER, NORDSTRAND LOKALSENTER

I fortettingsstrategien for småhusområdene i ytre by, vedtatt av bystyret 15.02.1995, er området vurdert egnet for bymessig fortetting. Hensikten med reguleringsplanen er å øke utnyttelsen ved fortetting og transformasjon, og samtidig oppnå miljøforbedringer med utgangspunkt i stedets egenart.

Retningslinjer

Reguleringsbestemmelsene er supplert med retningslinjer. De uttrykker viktige byplanfaglige intensjoner og målsettinger og gir føringer for oppfølging og gjennomføring av planen. Retningslinjene skal derfor alltid legges til grunn ved all plan- og byggesaksbehandling innenfor planområdet.

GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1 Avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området vist på plankart merket tegning nr. ØEP – 2000-07,
datert 23.12.2000, revidert 26.04.2002 og 12.08.2004.

§ 2 Formål

Området reguleres til følgende formål:
Byggeområder:
- Boliger; felt B1- B3
- Bolig/forretning/kontor/bevertning/bensinstasjon/ bilverksted/underjordisk garasjeanlegg: felt S1 - S5
- Offentlig/allmennyttig formål;
felt OA1 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning, barnehage, aktivitetslokaler for ungdom, eldresenter, forsamlingslokale),
felt OA2 (bydelsfunksjoner, kontor, bevertning/aktivitetslokaler for ungdom),
felt OA3 - OA4 (barnehage)
felt OA5 (kirke med tilhørende anlegg)
felt OA6 - OA7 (skole)
- Allmennyttige formål;
felt A1 og A2 (forsamlingslokale)
Offentlige trafikkområder:
- vei/ fortau/ holdeplass for rutebil og drosje, felt OT1 og OT2
- vei
- fortau, gang- og sykkelvei/ gangvei
- sporvei med holdeplass
Friområder:
- park, turvei, gangsti, anlegg for lek, idrett og sport
Spesialområder:
- bevaring (bygninger, del av tomt)
- grav- og urnelund
Fellesområder:
- felles avkjørsel, felt F1 – F7
- felles parkering, felt FP1 – FP4

BYGGEOMRÅDER -
FELLES BESTEMMELSER

§ 3 Bebyggelsesplan

Til § 3
Dersom det ikke foreligger konkrete

Før det gis ramme- eller deletillatelse for tiltak i felt S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Det skal redegjøres for rekkefølge i utbyggingstrinn dersom utbyggingen skal gjennomføres etappevis.
Planen skal redegjøre for bebyggelsens plassering i terreng og disponering av utearealene. Det skal utarbeides terrengsnitt, fotomontasjer eller fasadeoppriss som viser ny bebyggelse i forhold til omkringliggende bebyggelse

utbyggingsplaner for flere eiendommer, bør det utarbeides en illustrasjonsplan som viser hvordan foreliggende tiltak forholder seg til tilliggende bebyggelse, fellesarealer og offentlige rom.

§ 4 Utomhusplan

Til § 4

Sammen med søknad om rammetillatelse for byggetiltak innenfor felt S1 – S5, OA1- OA7, samt for byggetiltak innenfor felt B1 – B3 som omfatter mer enn 5 boliger, skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av tomta i målestokk 1: 200.
Planen skal vise kjøreveier, atkomster, parkering, varemottak, søppeloppbevaring og fast belysning. Den skal vise gangveier og oppholds-/lekearealer.
Planen skal redegjøre for gesims- og mønehøyder, eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende og ny vegetasjon, planlagte fyllinger, forstøtningsmurer og materialbruk.
Det skal utarbeides soldiagram som beskriver sol og lysforhold for ny og eksisterende bebyggelse.
Store trær skal i størst mulig grad bevares. Det skal redegjøres for sikringstiltak for vegetasjon som skal bevares. Hvert tre som fjernes skal erstattes.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før brukstillatelse kan gis.

Med store trær menes trær med stammeomkrets mer enn 60 cm i diameter målt 60 cm over terreng

Beplantning kan ferdigstilles påfølgende sommerhalvår

§ 5 Tomtedeling

Minsteareal for netto tomt er 600 m^2.
Mindre tomter kan likevel tillates fradelt dersom denne planens øvrige bestemmelser oppfylles og det foreligger godkjent søknad om byggetillatelse.

§ 6 Plassering av bebyggelsen

Til § 6

Nye bygninger skal plasseres slik at de følger områdets eksisterende bebyggelses- og veistruktur og slik at det dannes godt definerte uterom. Uterommene skal ha klar tilhørighet og funksjon.
Bebyggelsen langs Ekebergveien og Nordstrandveien skal plasseres i viste byggelinjer eller innenfor viste grenser for bebyggelse. Mindre avvik kan aksepteres
dersom dette gir en bedre arkitektonisk og mer funksjonell løsning.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises på samme sted, selv om bygningen er plassert i strid med planens byggelinjer og byggegrenser.
Varelevering, renovasjon og innkjørsler til garasjeanlegg skal plasseres slik at trafikken ikke er til sjenanse for omkringliggende boliger.

Planen skiller mellom byggelinjer og grenser for bebyggelse.
For felt S1-S4 er det på plankartet vist byggelinjer mot Ekebergveien og Nordstrandveien. For felt S-5 (spesialområde bevaring) og mot gatehjørner er det er vist grenser for bebyggelse.

I felt B1 og B3 er det vist grenser for bebyggelse mot alle gateløp. I felt b2 er det bare vist grenser for bebyggelse mot Nordstrandveien.
Med "mindre avvik" menes i planen at mindre bygningselementer som balkonger, karnapper, inngangspartier

etc. kan tillates utkraget eller tilbaketrukket fra viste byggelinjer og byggegrense.

Nye bygninger skal plasseres skånsomt i terrenget. Terrengskjæringer som medfører kunstig høye forstøtningsmurer, underetasjer ol. skal unngås.

Søknad om ny bebyggelse som ikke er godt tilpasset eksisterende terreng kan avslås.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Til § 7

Ny bebyggelse skal gis en detaljering, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Den skal dimensjoneres med hensyn til eksisterende bebyggelses åpne og vertikale karakter. Bebyggelsen skal avtrappes etter fallende terreng og tilliggende gateløp.
Ny bebyggelse skal gis et arkitektonisk uttrykk som viser hvilken tidsperiode de er oppført i. Der ny bebyggelse skal oppføres i nær tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse, skal denne utformes på en slik måte at den fremhever den bevaringsverdige bebyggelsen.
I felt S1 - S4 og OA1, OA2, OA5, OA6 og OA7 tillates mer kompakte bygningsvolum enn i resten av planområdet.

Bestemmelsen er en presisering av Plan- og bygningsloven § 74-2, "skjønnhetsparagrafen"
Bestemmelsen medfører bla. at lange, bygningskropper, terrasseringer, vindusbånd etc., eller bruk av materialer som i særlig grad bryter med stedets særpreg, ikke bør tillates.
I området øst for gis en større arkitektonisk frihet enn i området vest for Ekebergbanen.
Større bygningsvolum i senterområdet kan brytes ned visuelt ved hjelp av mellombygg el.

Forretnings- og servicearealer skal ha publikumsadkomst direkte mot offentlig gater og brom. Fasader mot uterommene skal ha åpen utforming og god visuell kontakt mellom inne- og ute.

§ 8 Boligenes utearealer

Til § 8

§ 8.1 Generelle bestemmelser

Felles uteareraler på lokk skal være egnet for lek og opphold, og bygget slik at beplantning er mulig. Min. 10% av arealet bør ha et vekstlag med min 1 m tykkelse slik at det også kan plantes større trær og busker.
Det anbefales at min. 50% av utearealene er solbelyst kl. 1500 ved jevndøgn

Utearealene skal ha gode lys- og solforhold og være beskyttet mot støy og forurensing. De skal ha en funksjonell plassering i forhold til bebyggelsen og utformes i samsvar med bruksfunksjonen.
Arealer brattere enn 1:3, kjøreareraler/parkering og skyggefulle restarealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

§ 8.2 Private utearealer

Alle boligtyper skal ha et privat og skjermet uteareal i direkte tilknytning til boligens oppholdsrom.
For ene- og tomannsboliger skal det settes av min. 150 m^2 uteareal på terreng.

Til § 8.3

§ 8.3 Felles utearealer

Dersom boligene i felt S2, og B1 nordøst for Ekebergveien/Nordstrandveien sikres direkte adkomst til bakenforliggende friarealet i kvartalet, kan kravet til felles utearealer reduseres.

I tillegg til private utearealer skal det for boliger i bygninger med mer enn 5 boligenheter settes av felles utendørs oppholdsarealer etter følgende norm:
Felt S1 til S5:
min. 25 m^2 pr. bolig.
Felt B1
Boliger > 100 m^2 BRA: min. 50 m^2

Boliger < 100 m^2 BRA: min. 30 m^2
Utearealer på felles takterrasser kan medregnes.

§ 9 Parkering

§ 9.1 Generelle bestemmelser

I senterområdet felt S1 – S4 skal minst 80 % av plassene anlegges under ny bebyggelse.
Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15 m^2 pr. plass.
Parkeringsdekning på annen eiendom tillates dersom dette sikres gjennom avtale som tinglyses på de aktuelle eiendommene.
Minst 5 % av plassene i fellesanlegg skal være dimensjonert for rullestolbrukere og ha trinnfri tilgjengelighet til boliger og næringsarealer.
Parkering skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse kan gis.

§ 9.2 Boliger i felt B1 og S1 – S5

Parkering settes av etter følgende norm:
2 rom eller mindre: 0,7 plass/bolig
3 rom: 0,9 - " -
4 rom og større: 1,0 - "

§ 9.3 Boliger i felt B2 og B3

Parkering settes av etter følgende norm:
Separat parkering: 2 plasser pr. bolig
Fellesanlegg: 1,7 plasser pr. bolig

§ 9.4 Nærings-, service- og off./ allm. formål

For felt S1 – S5 og felt OA1- OA7 skal parkering settes av iht. den til en hver tid gjeldende norm for ytre by eller "den åpne by".

§ 9.5 Sykkelparkering

Det skal settes av sykkelparkering iht. den til en hver tid gjeldende norm.

§ 10 Beregningsgrunnlag, grad av utnyttelse

For tiltak som omfatter mer enn en eiendom innenfor felt S1-S3, kan maksimal grad av utnytting beregnes uavhengig av eksisterende tomtegrenser, på grunnlag av samlet netto tomteareal for alle eiendommer som inngår i godkjent bebyggelsesplan.
Maksimal grad av utnytting kan bare tillates dersom §§ 6,7, 8 og 9 er oppfylt.
Eksisterende bygninger som må rives etter brann kan gjenreises med samme bebygget areal selv om eiendommens grad av utnyttelse overskrider bestemmelsene i §§ 11 – 13,

BESTEMMELSER FOR HVERT FELT

Til § 9.1

Besøksparkering bør planlegges fleksibelt som sambruk mellom parkering for næringsarealer og boliger.
Parkering bør planlegges samlet for flere eiendommer.

Til § 10

Bebyggelsen kan konsentreres i deler av feltet. Lav utnytting på en eiendom kan gi høyere utnytting på naboeiendom.
For beregning av grad av utnytting og byggehøyder henvises til bestemmelsene i Teknisk forskrift av 22 januar 1997 kap. III og IV, NS 3940 av 2. juni 1986 og Miljøverndepartementets veileder T- 1205, 1997.

§ 11 Byggeområder felt B

§ 11.1 Fellesbestemmelser

Det tillates etablert strøkstjenlig virksomhet såfremt parkeringsdekning iht. § 9 er sikret og bygningsmyndighetene finner at virksomheten vil tjene boligstrøket.
I feltene tillates også oppført frittstående garasjer på inntil 40 m^2 T-BRA under forutsetning av at disse plasseres med hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur og slik at de bidrar til å skape gode uterom.
Innenfor del av felt markert spesialområde bevaring kan bebyggelsen påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

§ 11.2 Felt B1

Maks. bebygd areal %-BYA = 24 %
Bygninger med flate tak (takvinkel < 10°) tillates oppført med maks. gesims- og mønehøyde på 7,0 m.
B*ygninger med skrått tak* tillates oppført med maks. gesimshøyde 6 m og maks. mønehøyde 8,5 m
Nye bygninger skal ha en frittstående karakter med utforming og uttrykk tilpasset eksisterende småhuskarakter.
For bebyggelse med fasader mot Ekebergveien og Nordstrandveien kan det tillates næring i 1. etasje. Her kan det anlegges kjellerparkering. Innkjøring til parkeringskjellere skal utformes og plasseres diskret i terreng slik at de ikke dominerer boligenes utearealer.

§ 11.3 Felt B2

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha skråtak og tillates oppført med maks gesimshøyde 7 m og mønehøyde 11m.

§ 11.4 Felt B3

Maks. bebygd areal %-BYA = 20 %
Ny bebyggelse skal ha valmet tak og tillates oppført med maks. gesimshøyde 7 m og maks. mønehøyde 9,5 m.
Nye bygninger i dette feltet skal gis en utforming som i særlig grad harmonerer med eksisterende "funkis"-bebyggelse, både med hensyn til volum, fasadeuttrykk og bebyggelsesstruktur.

§ 12 Byggeområder felt S

§ 12.1 Fellesbestemmelser felt S1 – S4

I feltene kan det samlet bygges inntil 10 000 m^2 T-BRA for varehandel. I tillegg kan det bygges inntil 8 000 m^2 T-BRA service- og kontor.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.
Bebyggelsen skal disponeres på følgende måte:
Minst 80 % av kjelleretasje *skal* disponeres til garasje og lagerformål.
1. etasje *skal* disponeres til handel og service, herunder

Til § 11. 1

Frittstående garasjer skal medregnes i %- BYA

Til § 12.1

Dersom det søkes om utbygging ut over dette rammetallet, skal tiltakshaver utarbeide en handelsanalyse som dokumenterer at området tåler denne utvidelsen.
Del av kjelleretasje som ikke disponeres til garasje/lager kan disponeres til varehandel eller/service
Lokaler for handel og service på bakkeplan skal være publikumsrettet.

bensinstasjon og bilverksted i felt S2.
2 - 3 etasje *kan* disponeres til kontor/service og/eller til boligformål.
Plan over 3 etasje *skal* disponeres til bolig.
Bygninger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

§ 12.2 Felt S1

Maksimal %-TU = 140 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av netto tomt medregnes ikke i %-TU. Fasader mot Nordstrandveien skal ha åpen utforming med vinduer/dører.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/8 og 184/14 skal vise traseføring for sporvei og gang-/sykkelvei (forlengelsen av turvei E 11) gjennom området.
Bebyggelsesplanen for gnr. 183/15 og 18 skal vise trinnfri gangforbindelse mellom Ekebergveien og sporveisholdeplassen.

I felt S1 generelt, og ved utbygging av eiendommen gnr. 183 bnr. 18 (Ekebergveien 235)spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning til eksisterende hjørnebygg i sveitserstil. Sveitserhuset skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum, og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke.

Til § 12.2

På vestsiden av Ekebergveien bør gesims- og mønehøyder tilsvare maks. 2 - 3 etasjer.
En samlet bebyggelsesplan for eiendommene i felt S1 kan vise en annen traseføring for gang- og sykkelvei enn vist på plankartet.

§ 12.3 Felt S2

Maksimal %-TU = 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 116, innenfor 80% av tomt medregnes ikke i %-TU.
All kjøreadkomst til næringsvirksomheter og boliger i feltet skal skje fra Nordstrandveien og Ekebergveien der dette er vist på plankartet.
Bebyggelsesplan for eiendommene i feltet som grenser til Kittel-Nielsens vei skal vise hvordan gateløpet avsluttes før Nordstrandveien.
Ved utbygging av enkelteiendommer mot Nordstrandveien skal bakenforliggende næringsvirksomheter sikres avkjørsel til Ekebergveien eller Nordstrandveien.
Bebyggelsen skal utformes slik at det i feltet dannes et funksjonelt og godt dimensjonert bytorg på min. 600 m^2 med beliggenhet mot Nordstrandveien.
Det skal etableres offentlig tilgjengelig adkomst mellom torget og friarealet bak feltet.
Bensinstasjon og bilverksted kan innpasses i første etasje i bebyggelsen på felt S2.

Til § 12.3

Gesims- og mønehøyder bør i hovedsak tilsvare 3 – 4 etasjer.

Kittel-Nielsens vei er på planen avsluttet med en rundkjøring. I samråd med Samferdselsetaten kan det også foreslås andre løsninger for avslutning av veien.

§ 12.4 Felt S3

Maksimal %-TU i feltet er 150 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 114, innenfor 80 % av tomt medregnes ikke i %-TU.

Til § 12.4

Ombygging av eksisterende bebyggelse bør planlegges med hensyn til et samlende bydelstorg i felt S2.

Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjen fra Ekebergvn. nord for krysset mot kirken ikke brytes.

§ 12.5 Felt S4

Maksimal %-TU = 120 %.
Bruksareal på plan beliggende under cote 112 skal ligge innenfor bygningens fasadeliv og ikke medregnes i %-TU.
Bygningene skal ha skråtak.
Boligene i feltet skal sikres direkte gangforbindelse til Poppelstien.

§ 12.6 Felt S5

Maksimal %-BYA i feltet er 26 %.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 8 m og mønehøyde 12 m
Bygningene skal ha skråtak.
Toppetasje på bebyggelsen skal ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasje.
Boliger innenfor felt skravert spesialområde bevaring kan bare påbygges/ombygges iht. bestemmelsene i § 22.

I felt S5 generelt, og i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse spesielt, skal det settes strenge krav til arkitektonisk utforming og tilpasning. Bevaringsverdig bebyggelse skal være toneangivende med hensyn til arkitektonisk utforming og uttrykk. Utforming av nye bygg og tilbygg skal videreføre de bevaringsverdige bygningens volum, skala, form og uttrykk. Tilbygg/påbygg skal utformes slik at lesbarheten av den opprinnelige husformen opprettholdes. Skilting skal begrenses til et minimum og kun vise virksomhetens navn og art. Skilting skal godkjennes av Byantikvaren. Produktreklame tillates ikke, jf. for øvrig § 22 i reguleringsbestemmelsene.

§ 13 Byggeområder felt OA

§ 13.1 Felt OA1

I tillegg til eksisterende bebyggelse eller maks. 3 000 m^2 T-BRA, kan det oppføres tilbygg til eksisterende kontorbygning med grunnflate på maks. 600 m^2 T-BRA, maks. gesimshøyde 9 m og maks. mønehøyde 13 m.
Tilbygget skal ligge i byggelinjen og føyes til eksisterende bygning med et mellombygg.
Under tilbygget skal det bygges parkeringsanlegg med innkjøring fra nord eller østside av bygning.
Før det kan gis brukstillatelse til nytt tilbygg skal friareal/lekeplass sør for bydelshuset være ferdig opparbeidet:

§ 13.2 Felt OA2

Det kan oppføres et nytt bygg med grunnflate på maks. 450 m^2 T-BRA.
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 9,5 m og maks. mønehøyde 11 m over planert terreng på fasade mot Ekebergveien. Det kan tillates tårnoppbygg på nordre hjørne over maksimale byggehøyder.

.

Til § 13.1

Byggelinjen bestemmer tilbyggets lengderetning som korresponderer med kirkebyggets lengderetning.

Til § 13.2

Bygningen kan utformes som et ”signalbygg”, dvs. et bygg som markerer seg visuelt mot krysset.
Parkering kan løses samlet med felt OA1.

Øverste etasjeplan kan ha et bruksareal på maks. 80 % av underliggende etasjes bruksareal.

§ 13. 3 Felt OA3

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA.
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til barnehage i felt OA3 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Felles avkjørsel til Fjellklangveien 5, 7, 9, 11 og Rosendalsveien 8
Støyskjerm mot Ekebergbanen iht. § 26.

§ 13.4 Felt OA4

I feltet kan det oppføres barnehage på maksimalt 650 m^2 T-BRA
Maksimal grunnflate kan være 350 m^2 T- BRA.
Før det kan det gis midlertidig brukstillatelse for ny barnehage i felt OA4 skal følgende være ferdig opparbeidet:
Offentlig gangvei med kjøreadkomst til barnehagen fra Tyslevveien.
Lekeplass/ballfelt sør for barnehagen skal være ferdig opparbeidet iht. § 21.1.

§ 13.5 Felt OA5

Innenfor viste grenser for bebyggelse kan det i tillegg til eksisterende kirke og menighetshus oppføres kirkerelatert bebyggelse som forsamlingslokaler med kontorer, driftsbygninger for gravlunden, barnehage mm. Det kan maksimalt oppføres 3 500 m^2 T-BRA inkl. eksisterende bebyggelse.
Alle søknads- eller meldepliktige arbeider i feltet skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Byggeområdet kan alternativt brukes som gravlund.

§ 13.6 Felt OA6

Det tillates ikke videre utbygging av eksisterende skoleanlegg.
Det tillates bygging av parkeringsanlegg under eksisterende ballfelt mot Midtåsen. Lokket skal opparbeides til ballfelt før brukstillatelse kan gis.

§ 13.7 Felt OA7

På eiendommen tillates oppført bebyggelse på inntil 9 000 m^2 T-BRA.
Bruksareal på plan beliggende under cote 115 innenfor bygningens fasadeliv skal ikke medregnes i T-BRA
Ny bebyggelse tillates oppført med maks. gesimshøyde 12 m og maks. mønehøyde 16 m.
Ny bebyggelse skal utformes som et frittstående bygningsvolum sørøst for eksisterende bebyggelse, eller som tilbygg til eksisterende bygning som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

Til § 13.6

Parkering kan løses felles med videregående skole, felt OA7.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

§ 14 Felt OT1 - OT2 (miljøgate)

Sæterkrysset og Ekebergveien/Nordstrandveien innenfor feltenes avgrensing skal ombygges i samsvar med Vegdirektoratets prinsipper for miljøprioritert gjennomkjøring (MPG).
Planer for opparbeidelse av Ekebergveien skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
For feltene skal det utarbeides bebyggelsesplan som fastsetter veiprofiler, arealdisponering, materialbruk og tekniske detaljer.

Til § 14

Gaterommet skal utformes slik at framkommelighet og trafikksikkerhet for fotgjengere samt gaterommets estetikk og funksjon som byrom skal prioriteres foran kjøretrafikk.
Bebyggelsesplanen bør også omfatte private andeler av gaterommene, dvs. andel av fortau mellom regulert kant vei og bygningenes gatefasader.

§ 15 Sporveistrasé med holdeplass

Ekebergbanen skal føres i to spor på bro over Nordstrandveien.
Sporveistraséen skal følge eksisterende trasé, men det kan foretas mindre justeringer horisontalt og vertikalt. Traséen skal samordnes med parallellført gang/sykkelvei.
Sporveisholdeplassen skal plasseres og utformes slik at den sikres god tilgjengelighet for alle brukergrupper.
Arealet under banetraseen kan benyttes til byggeområde for næring og parkering. Fasader mot gatelaup skal ha åpen utforming med vinduer/dører.

Til § 15

Utbygging av holdeplass- og sporområdet bør samordnes med utbyggingen av felt S1.

§ 16 Gang- og sykkelvei langs Ekebergbanen

Gang- og sykkelveien skal føres som en forlengelse av turvei E-11 gjennom planområdet og følge Ekebergbanens trasé i bro over Nordstrandveien og videre opp til Ekebergveien over felt S1.
Den skal utformes med tilgjengelighet for rullestolsbrukere og den skal ha belysning.

§ 17 Gangvei fra turvei E-11 til Breiens vei

Gangveien skal føres på bro over trikketraséen.

Til § 17

Alternativ eller midlertidig trase kan føres over friareal og langs banen, fra Breiens vei til Poppelstien.

FRIOMRÅDER

§ 18 Parker

Følgende eiendommer reguleres til friareal/park med samme funksjon og utforming som eksisterende anlegg:
Gnr/bnr 183/493; "Agnes Thoresens plass".
Gnr./bnr. 183/581, "Andersendammen". Dammen skal skjøttes med hensyn på å bevare den som leveområder for amfibier.

§ 19 Lekeplasser

§ 19.1 Lek- og ballplass i Tyslevveien

Arealet skal utformes og opparbeides til lekeplass og

Til § 19.1

Arealet bør opparbeides slik at det er spesielt egnet for barn i alderen 3 – 10 år.

uformell ballplass/balløkke.
Ved opparbeidelse skal begge funksjoner gis tilstrekkelig plass.
Ballfeltet skal sikres mot tilgrensende boligeiendommer ved hjelp av ballnett, tett vegetasjon og/eller gjerde.

§ 19.2 Leke- og ballplass sør for bydelshuset

Arealet, med unntak av den del av friområdet (gnr. 183 bnr. 2640) som ligger i direkte fortsettelse av gravlunden, skal utformes og opparbeides til lekeplass.
Inntil 50 % av arealet kan opparbeides som uteareal for barnehage i bydelshuset og sikres med gjerde og port.
Arealet skal inngå i en samlet utomhusplan for hele friarealet og skal være allment tilgjengelig utenom barnehagens åpningstid.

§ 20 Turvei E-11

Til § 20

Turveien skal etableres gjennom friarealet som en direkte forlengelse av gang/sykkelveien.

Traséen inngår i planen som alternativ til hovedsykkelvei i Ekebergveien, og forutsettes forlenget til Ljan stasjon..

§ 21 Tursti/gangsti

Til § 21

Gangstiene er på plankartet regulert i 2 m bredde og følger eksisterende eiendomsgrenser.
Gangstiene skal opparbeides med enkel standard og unntas fra kravet i § 28.

Viste traséer kan ved opparbeidelse justeres og tilpasses terrenget.
De forutsettes opparbeidet med svært enkel standard, som natursti el., og forutsettes ikke brøytet vinterstid

SPESIALOMRÅDER

Til § 22

§ 22 Spesialområde bevaring

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider på bygning og anlegg skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.
Dersom bygning må rives, som følge av brann eller av andre årsaker, kan bygningen gjenreises selv om plassering og utnyttelsesgrad er i strid med denne planens bestemmelser.
Gjenreising skal skje i samråd med Byantikvaren.

Nordstrand kirke:
Alle tiltak på bygningen, herunder utskiftning av utvendige bygningselementer, skal skje i samråd med Byantikvaren.
Tiltakshaver har ansvar for at de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng.

Ved endring av kirkebyggets eksteriør skal Byantikvarens vurdering og anbefaling tillegges særskilt stor betydning

Del av tomt:
I del av hage som er markert spesialområde bevaring kan det innpasses nye boliger såfremt siktmulighet til bakenforliggende verneverdig bygning oppnås. Eventuell plassering og avgjørelse av bygningsvolum skal skje i samråd med Byantikvaren. Endring av eksisterende hageanlegg og vegetasjon kan tillates.

§ 23 Spesialområde grav – og urnelund

Arealet skal opparbeides parkmessig. Det kan etableres adkomstveier til kirken med tilhørende anlegg fra tilliggende veier der dette er vist på plankartet.

FELLESOMRÅDER

§ 24 Felles avkjørsel

Siktkrav for felles avkjørsel er 4 m x 30 m.
F1 - Fjellklangveien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr. 45, 47, 284, 48, 53 og 54.
F2 - Poppelstien skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.558, 557, 36, 613, 614, 455, 33, 520, 550 og 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr.183, bnr. 29 og 75.
F3 skal være felles avkjørsel til Ekebergveien for:
Private eiendommer gnr.183, bnr.35, 610, 611, 612, 634, 554 og 564
Oslo Kommunes eiendommer gnr.183 Bnr.24 og 28.
F4 - Tallbergveien, skal være felles avkjørsel for:
Private eiendommer gnr. 183, bnr. 551, 608, 64, 65, 609, 38, 17 og 648 og gnr. 181, bnr. 16 og 424.
F5 skal være felles avkjørsel til Seterveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.1383, 1404, 1227, 253, 230, 1176, 806, 1395, 252, 1316.
F6 skal være felles avkjørsel til Tyslevveien For:
Privat eiendom gnr.183, bnr.232
Oslo Kommunes eiendommer 183 bnr. 200 og 287
F7 skal være felles avkjørsel til Stuttveien for:
Private eiendom gnr.182, bnr.618.
Oslo Kommunes eiendommer 182 bnr. 332 og 459

§ 25 Felles parkering

FP1 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kom. Eiendommer gnr. 183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendommer gnr. 183, bnr 29 og 75.
FP2 skal være felles for:
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 28
Oslo Sporveiers eiendom gnr. 183, bnr. 29 og 75
FP3 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 634
Oslo Kommunens eiendom gnr.183, bnr.24 og 28.
FP4 skal være felles for:
Privat eiendom gnr. 183, bnr. 232
Kommunens eiendom gnr.183, bnr. 200 og 287
Det skal etableres en min. 1 m bred beplantningsskjerm mellom parkeringsarealene og gateløp i Poppelstien og Fjellklangveien.

ANDRE BESTEMMELSER

§ 26 Støy og vibrasjoner

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøvern-departementets rundskriv T-8/79, eller de til en hver tid gjeldende retningslinjer, skal gjelde for støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk i planområdet.
Boliger med støyutsatte fasader mot Ekebergveien, Nordtrandveien skal være gjennomgående.
For ny bebyggelse langs banen i felt S1, S4 og OA 3 skal strukturlydnivå ikke overstige 30dBA. Vibrasjoner i bolig skal ikke overskride grensen for klasse B i NS-8176

Til § 27

I S-feltene der bygningene inneholder både næring og boliger, skal støy fra næringsarealene tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og varelevering klasse C, gitt i NS 8175 tabell 6 og 6.

§ 27 Luft- og jordforurensing

I områder der luftforurensingen overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92:16, eller senere vedtatte bestemmelser, skal det foreligge planer for forbedringstiltak samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle påkrevde tiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.

§ 28 Tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede

Offentlige arealer skal planlegges og tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede
.

§ 29 Krav til rekkefølge

Det skal ikke gis rammetillatelse for byggetiltak innen S1, S2, S3 og S4, som øker eksisterende grad av utnytting, før kommunale veier er ferdig opparbeidet innenfor felt OT1 i samsvar med bestemmelsene i § 14.
Kravet om ferdigstilt veianlegg kan fravikes dersom opparbeidelse av veiarealene innen en bestemt tidsfrist er sikret i avtale mellom kommunen og grunneier.

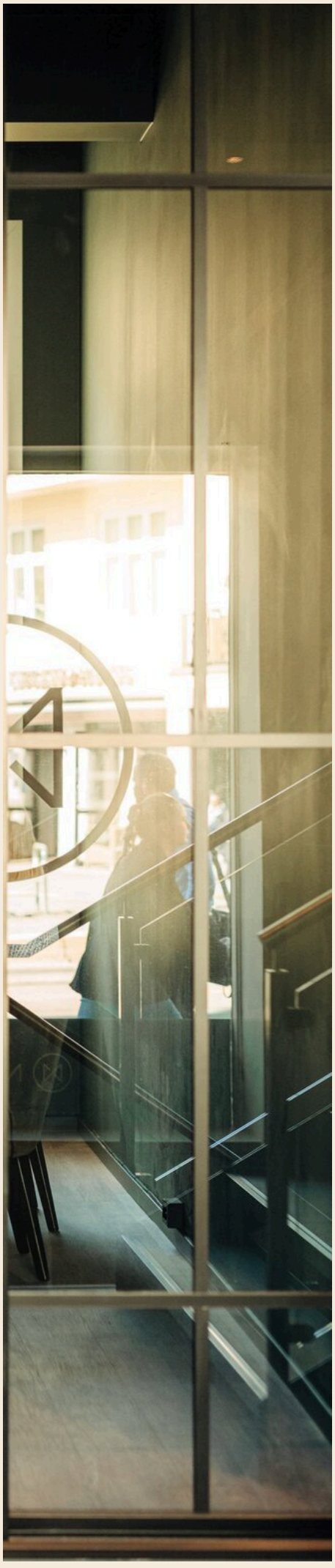
Til § 29

En utbyggingsavtale mellom tiltakshavere og Oslo Kommune forutsettes å fastsette tiltakshavers økonomiske forpliktelser for utbygging av veianlegget innenfor felt OT1. Avtalen bør også fastsette utbyggingsansvar og framdriftsplan for veianlegget innenfor feltet.

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten. Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

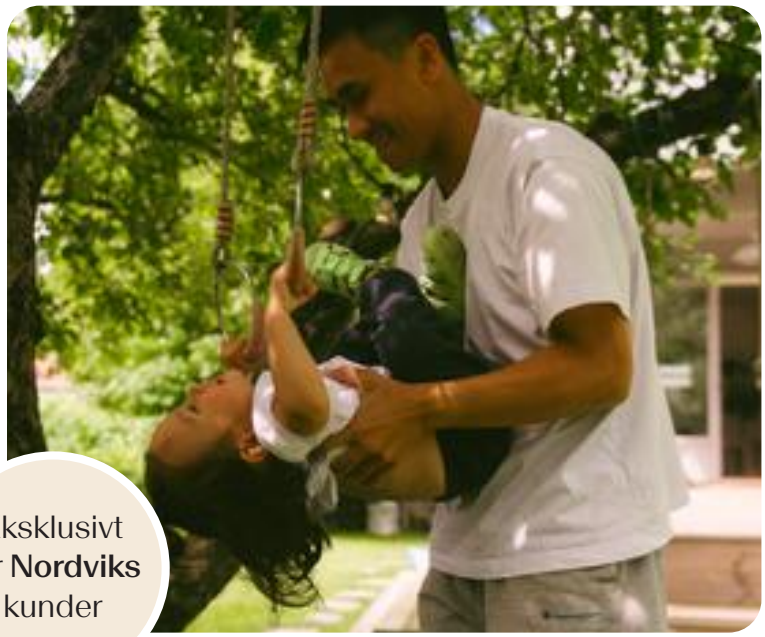


Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0123/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Munkerudveien 27G 1163 OSLO
Matrikkel: Gnr 181, bnr 18, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Meglerhuset Nordstrand AS
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Kristoffer J.S Johannessen

Eiendomsmegler
Meglerhuset Nordstrand AS
k.johannessen@nordvikbolig.no
951 27 617

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: