

Munkerudveien 27B



Velkommen til

Munkerudveien 27B



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

Nordstrand

Strøken halvpart tomannsbolig med solrik takterrasse | 2 garasjeplasser | Egen inngang underetasje | Barnevennlig tun

Prisantydning	13 400 000,-
Omkostninger	336 350,-
Totalpris	13 736 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 000,-
BRA-i	159 kvm
Totalt BRA	159 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2008

Megler	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no
Megler 2	Nina Fjellheim
Telefon	410 00 398
E-post	n.fjellheim@nordvikbolig.no







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.

- Flott hovedetasje med store vindusflater
- Egen inngang til underetasje og garasje
- Lekkert kjøkken med integrerte hvitevarer
- Solrik takterrasse på 35 kvm
- Familievennlig planløsning
- To garasjeplasser med lader
- Gulvvarme i 1. og u. etg.
- Solrike og hyggelige uteplasser
- To bad, gjestetoalett og stort vaskerom
- Usjenert og flott hage

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.

Arealer og innhold

BRA-i:	159 kvm
Totalt BRA:	159 kvm
TBA:	61 kvm

Beskrivelse

Areal
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bod, vaskerom, kjellerstue, gang, toalettrom, bad og gang ut mot parkeringskjeller.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse.



Takthuset 1

Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

N
















BOSCH














weber

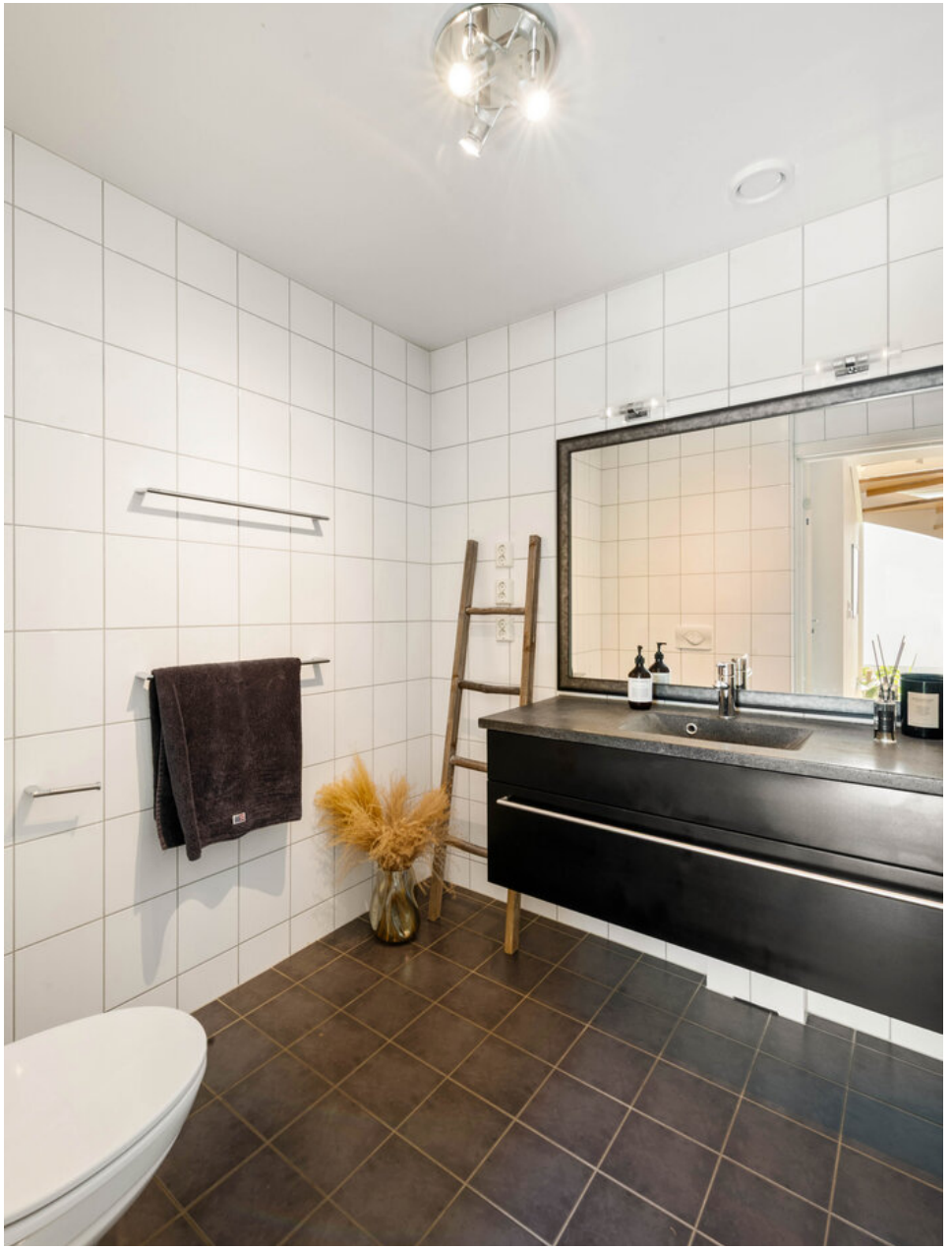


















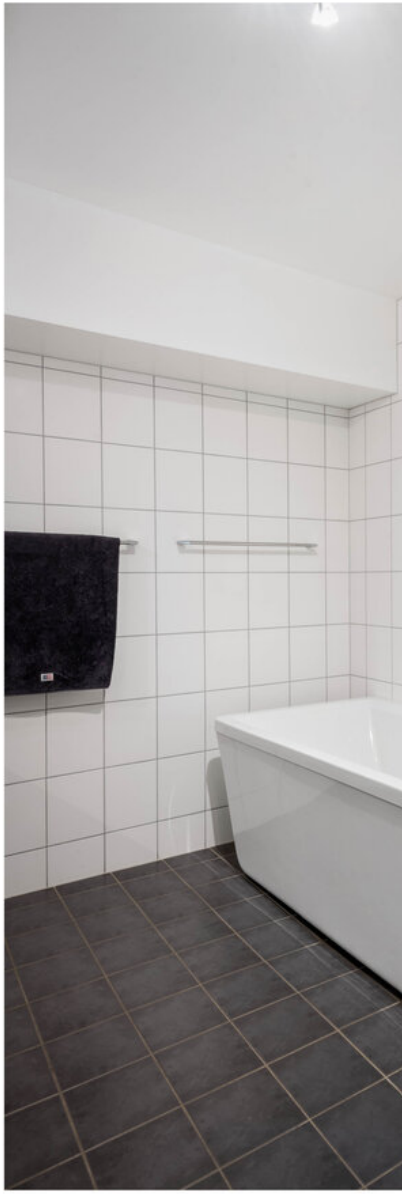

















MEEC TOOLS







Informasjon

Munkerudveien 27B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0049/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Munkerudveien 27B, 1163 OSLO
Gnr 181, bnr 18, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ragnhild Vannebo Danielsen
Jørgen Danielsen

Kjøpesum og omkostninger
13 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
335 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
336 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
355 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
13 736 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
13 755 550,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2008

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 159 kvm
Totalt BRA: 159 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Areal
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, bod, vaskerom, kjellerstue, gang, toalettrom, bad og gang ut mot parkeringskjeller.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Entré, bad og tre soverom.
Total BRA: 48 kvm.

TBA: 18 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Stue/kjøkken.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler. Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

- 2. etasje ble målt til 43,1 kvm
- Balkongen ble målt til 7,7 kvm
- Takterrassen ble målt til 35,3 kvm
- 1. etasje ble målt til 48,4 kvm
- Terrassen ble målt til 18,1 kvm
- Underetasje ble målt til 67,9 kvm
- Bod ble målt til 6,3 kvm

Innhold

Underetasje med entré, bod, vaskerom, kjellerstue, gang, toalettrom, bad og gang ut mot parkeringskjeller. 1. etasje med entré, bad og tre soverom. 2. etasje med stue/kjøkken. Tre uteplasser. To garasjeplasser med lader.

Standard

Stue
Romslig og stor hovedetasje med stue med peis. Stuen holder en god størrelse og har flere innredningsmuligheter. Store vindusflater og utgang til uteplass gir rommet en luftig og god atmosfære. Det er egen inngang til underetasje med rom innredet som kjellerstue. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.

Terrasser
Fantastisk og solrik takterrasse på hele 35 kvm med flott utsyn. Terrassen har god plass til sittegrupper, lounge, solsenger og grill med mer. Vann og strøm uttak på terrassen. Videre har boligen flere fine uteplasser med gode solforhold som vender mot vest. Herunder balkong på 8 kvm med utgang fra stue og en fin markterrasse på 18 kvm i hage.

Kjøkken
Lekkert og lyst kjøkken fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten av laminat. Godt med skap- og benkeplass. Åpen løsning mot spisestue og stue. Store vindusflater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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 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. Dobbel servant på bad i underetasje. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom
Romslig og praktisk vaskerom med stor nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Veggene har malte plater og malt tak. Videre er rommet flislagt og har gulvvarme. Vaskerommet har utslagsvask og god arbeidsbenk med skuffer og skap. Varmtvannsbereder og hovedstoppekran er plassert i dette rommet. Det er mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Gjestetoalett
Praktisk gjestetoalett i kjelleretasje med fliser på gulv med varmekabler, samt malte vegger og himling. Rommet er innredet med en servant og vegghengt toalett.

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

Overflater
Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Gulvet har laminat i kjeller og vegger med plater. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Parkering
To garasjeplasser med tilknyttet ladeboks for elbil. Egen inngang direkte til garasjekjelleren fra boligen.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger de siste årene:
- Lagt ny platting på takterrasse (2022) og balkong (2023)
- Beiset platting på takterrasse og i hage (2024)
- Beiset fasade av Proffe Malere AS (2022)
- Malt overflater innvendig (2022)
- Lagt nytt gulv på samtlige soverom og kjellerstue (2023)
- Renset ventilasjonsanlegg i 2025
- Reparasjoner og service på gass-anlegg med gasspeis
- Montert dimmer i kjellerstue
- Byttet stikkontakt i 2. etasje
- Reparert en fuktskade rundt inngangsdøren i underetasjen

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 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: Tidligere eier har gjennom Ecotak as etablert større åpning i gesims mellom
takterrasse mellom tak og kjøkken for å lede is og smeltavann i riktig retning, samt sveiset oppbretter både på undersiden av
gesims og i begge hjørner. Alfa Olis, reparasjon og service på gasspeis. Fornyet styreenhet og reparert gasstilkobling ved
balkong. 2025.

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Supplert med grunnmursplast og kantlist ved mur mot hage.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Med samsvarserklæring Tidligere eier har montert diverse downlights. Ble utført av Elektrikern Majorstua AS med dokumentasjon. Uten samsvarserklæring Installert Plejd dimmerpuck for smartlys i underetasje/kjellerstue. Byttet utenpåliggende stikkontakt fra 2 til 4 uttak ved trapp 2. etasje.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallert Easee home i garasje i 2021 av OneCo Elektro AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Byttet til fjærbelastet vannlås på bad 1.etg. Ingen endring på støpt sluk. Byttet blandebatteri til badekar.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Balansert ventilasjonssystem er renset og kontrollert av Recover AS i 2025.

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: Bjelke under dørkarm fra underetasje til hage er byttet som følge av fukt/råteskade. Bjelken er skiftet ut med XPS plate,
og utvendig tetning er utført med Multitech.

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.
Ja. Beskriv: Skjeggkre utbedret av forsikring hos tidligere eier i 2019. Vi så skjegg- eller sølvkre på bad i underetasje like etter vi
flyttet inn i 2022, har ikke sett noe siden.

Bygningssakkyndig

Jon Atle Solberg

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:

Del av en tomannsbolig over 3 plan fra 2008. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.

Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri. Det er montert el-bil lader.

Generelt oppført i murte/støpte konstruksjoner og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Utvendig:
Taktekking: Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra tak-nivå.

Nedløp og beslag: Innvendig taknedløp og beslag.

Veggkonstruksjon: Veggene har murkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har pussplater og liggende behandlet kledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har 2 stk. malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Takterrasse : Takterrasse med impregnerte terrassebord.
Rekkverket ble målt til 98cm.
Takterrassen ble målt til 35m2.

Balkong: Balkong med impregnerte terrassebord.
Rekkverket ble målt til 92cm.
Balkongen ble målt til 8m2.

Terrasse på mark: Terrasse på mark med impregnerte terrassebord.
Terrassen ble målt til 18m2.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i underetasjen er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 6mm over en lengde på 2m.

Etasjeskille 1 og 2 etg: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Terrengforhold: Flat opparbeidet tomt over to plan.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Takterrasse
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkong
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille 1 og 2 etg
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt ett høydeavvik på 11mm over en lengde på 2m i soverom med utgang til terrasse.
I kjøkken og stue ble det målt et høyde avvik på 5mm over en lengde på 2m.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen har noen overflate merker og hakk.
Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innvendige dører har noen hakk og merker.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling.

Underetasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Påviste skader må utbedres.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Det er lite trekk far avtrekksventilen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres ytterligere undersøkelser.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bygningsdeler som har fått TG3:
1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Det er en lekkasje i blandebatteri i dusjen.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Blandebatteri i dusjen må skiftes og dokumenteres av fagfolk for å endre tilstandsgrad.

Elektrisk anlegg
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.
Generell kommentar: 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. Tilstandsgraden 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.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon/Loft
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe over spisebord i stue

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:

Boligen blir oppvarmet med elektriske varmeovner og elektrisk gulvvarme. Våtrom har elektriske varmekabler i gulv.

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. 17 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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.

Eiendomsskatt

Kr 6 582,- pr. 01.01.2025

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 3 000 955,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 10 715 650,- pr. 2023

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.

Årsmøte for 2025 er foreløpig ikke avholdt.

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.

Rom omtalt som kjellerstue er ikke godkjent for varig opphold og byggemeldt som disponibelt rom.

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:

301/181/18/6:
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
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: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 156/1253

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum – estimert til kr. 80 400,-
Finn.no ukens bolig kr. 4 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 500,-
Tilrettelegging kr. 5 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 135 590,- 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 6. juni 2025

Megler

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

Megler 2

Nina Fjellheim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41000398

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Munkerudveien 27B

Munkerudveien 27B

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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	12 min 🚶 0.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	5 min 🚗 2.4 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	6 min 🚗 3.5 km

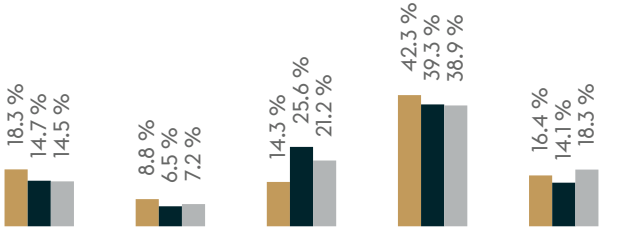
Offentlig transport

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	21 min 🚶 1.8 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
Nordstrandshøgda	2 710	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

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

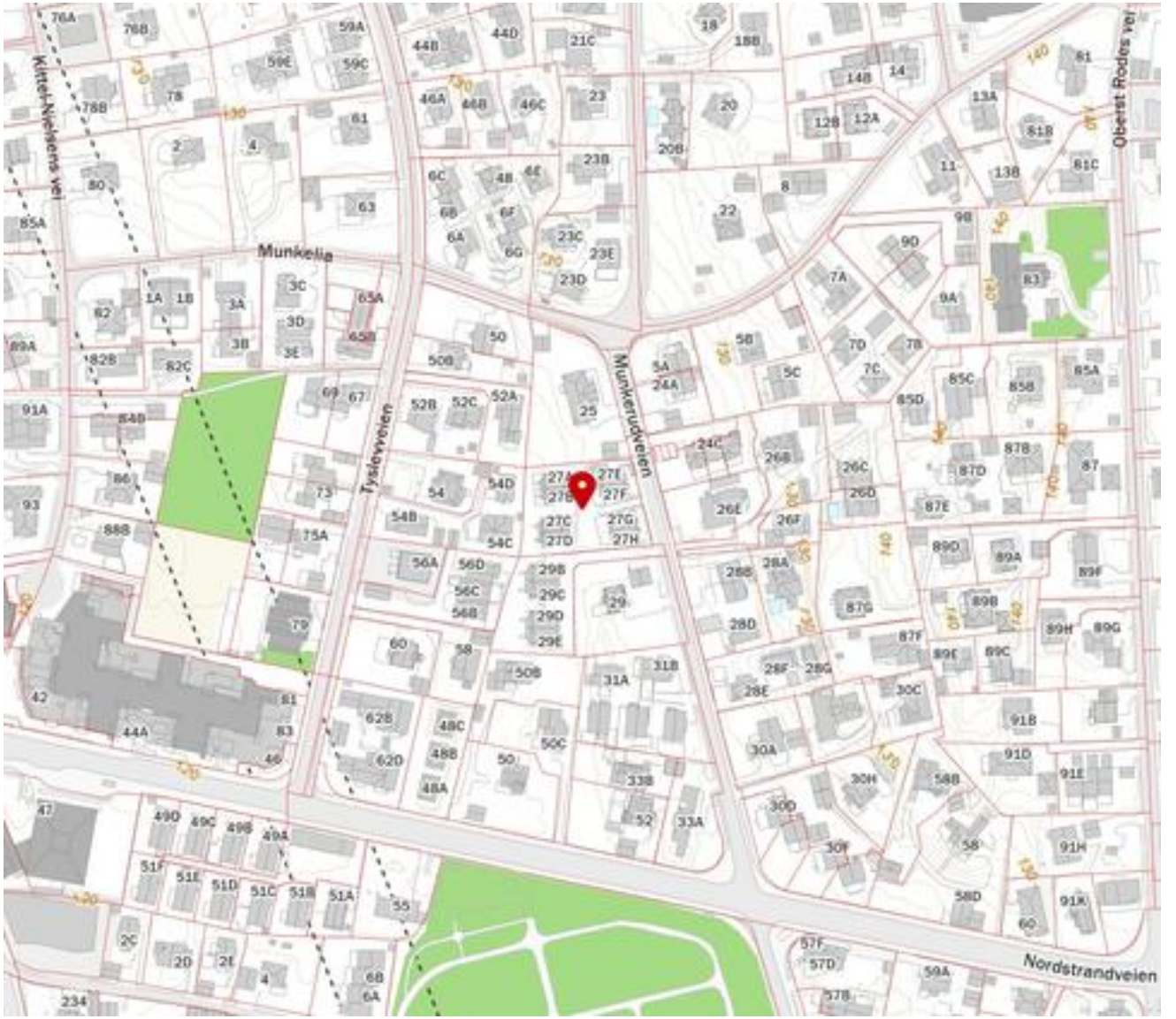
«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100



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

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 18, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1860 **Referansenummer:** RP1230

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jon Atle Solberg
Uavhengig Takstingeniør
jas@th1.no
948 28 631

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av en tomannsbolig over 3 plan fra 2008.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes noe oppgradering og vedlikehold.

Boenheten har tilhørende parkeringsplass/biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller.
Kjøreadkomst til oppstillingsplassen er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/heis og dør til det fri.
Det er montert el-bil lader.

Generelt oppført i murte/støpte konstruksjoner og trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Tomannsbolig - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra tak-nivå.
Innvendig taknedløp og beslag.
Veggene har murkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har pussplater og liggende behandlet kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har 2 stk. malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Takterrasse med impregnerte terrassebord.
Rekkverket ble målt til 98cm.
Takterrassen ble målt til 35m2.

Balkong med impregnerte terrassebord.
Rekkverket ble målt til 92cm.
Balkongen ble målt til 8m2

Terrasse på mark med impregnerte terrassebord.
Terrassen ble målt til 18m2.

Utvendig trapp i stål opp til takterrassen.
Tretrapp ned til underetasjen.

Støpt trapp ned til terrasse på mark.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller i underetasjen er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 6mm over en lengde på 2m.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom i underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har en arbeidsbenk med skuffer og skap. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er en utslagsvask.
Varmtvannsbereder og hovedstoppekran er plassert i dette rommet.
Det er mekanisk avtrekk via et balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%

Bad
Bad i underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm til sluk under badekar.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

Bad
Bad 1 etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har fliser på gulv med varmekabler
Det er malte vegger og himling.
Rommet er innredet med en servant og en vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Automatsikringer
Håndslukker og røykvarsler

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Drenering og fuktsikring fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Flat opparbeidet tomt over to plan.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

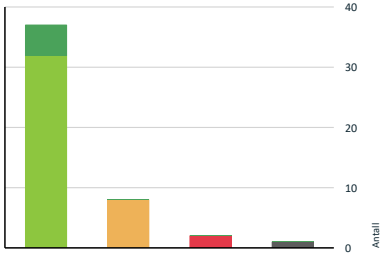
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

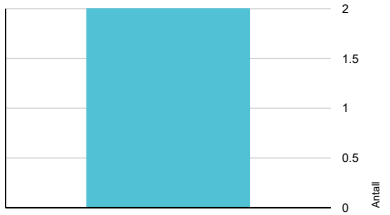
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takterrasse	Gå til side
Utvendig > Balkong	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1 og 2 etg	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
Eiendomsverdi

Anvendelse
Del av en tomannsbolig

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra tak-nivå.

TG 1 Nedløp og beslag

Innvendig taknedløp og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon og bindingsverkskonstruksjon.
Fasade/kledning har pussplater og liggende behandlet kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har 2 stk. malte hovedytterdører, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

TG 2 Takterrasse

Takterrasse med impregnerte terrassebord.
Rekkverket ble målt til 98cm.
Takterrassen ble målt til 35m2.

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

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

TG 2 Balkong

Balkong med impregnerte terrassebord.
Rekkverket ble målt til 92cm.
Balkongen ble målt til 8m2

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

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

TG 1 Terrasse på mark

Terrasse på mark med impregnerte terrassebord.
Terrassen ble målt til 18m2.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i stål opp til takterrassen.
Tretrapp ned til underetasjen.
Støpt trapp ned til terrasse på mark.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i underetasjen er av betongdekke.
Det ble målt et høydeavvik på 6mm over en lengde på 2m.

TG 2 Etasjeskille 1 og 2 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt ett høydeavvik på 11mm over en lengde på 2m i soverom med utgang til terrasse.
I kjøkken og stue ble det målt et høyde avvik på 5mm over en lengde på 2m.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har noen overflate merker og hakk

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Innvendige dører har noen hakk og merker.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28mm.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

Rommet har en arbeidsbenk med skuffer og skap. Det er opplegg for vaskemaskin.
Det er en utslagsvask.
Varmtvannsbereder og hovedstoppekran er plassert i dette rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via et balansert ventilasjonsanlegg.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%



UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i underetasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25mm til sluk under badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

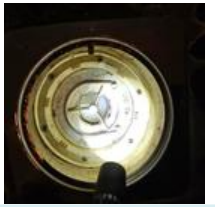
TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30mm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

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

Det er en lekkasje i blandebatteri i dusjen.

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

Blandebatteri i dusjen må skiftes og dokumenteres av fagfolk for å endre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom har fliser på gulv med varmekabler
Det er malte vegger og himling.
Rommet er innredet med en servant og en vegghengt wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

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

TG 3 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.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer

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.
2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Eier har byttet en dimmer i kjellerstue i underetasjen og en stikkontakt ved trappen i 2 etasje.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Kostnadsestimatet er kun gitt for utvidet el. kontroll. Etter

Tilstandsrapport

gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Generell kommentar

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. Tilstandsgraden 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Håndslukker og røykvarsler

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Flat opparbeidet tomt over to plan.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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

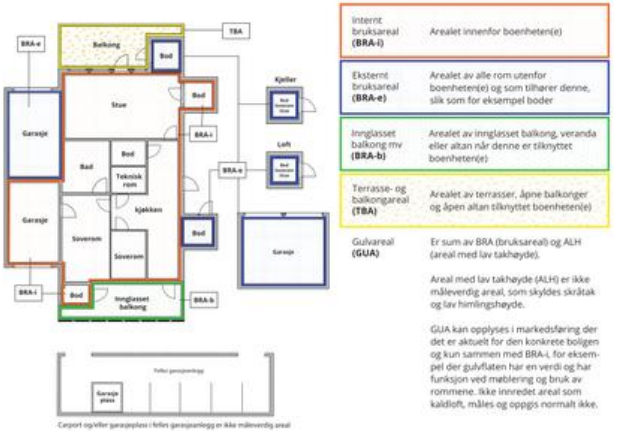
Hva er måleverdig areal?

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.



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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	68			68	
1. Etasje	48			48	18
2. Etasje	43			43	43
SUM	**159**				**61**
SUM BRA	**159**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, Bod, Vaskerom, Kjellerstue, Gang, Toalettrom, Bad, Gang ut mot parkeringskjeller		
1. Etasje	Entré, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

2. etasje ble målt til 43,1m2.
Balkongen ble målt til 7,7m2.
Takterrassen ble målt til 35,3m2.
1. etasje ble målt til 48,4m2.
Terrassen ble målt til 18,1m2.
Underetasje ble målt til 67,9m2.
Bod ble målt til 6,3m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Kommentar: Boliger med flere boenheter oppført før 2010, tilfredsstiller sannsynligvis ikke dagens byggetekniske forskrift, med tanke på brannskiller. Forskriften har ikke tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har montert stikkontakter uten autorisasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	153	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Jørgen Danielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	18		6	1776 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Munkerudveien 27B

Hjemmelshaver
Danielsen Jørgen, Danielsen Ragnhild Vannebo

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en fin og barnevennlig beliggenhet på Nordstrand.
Kort vei til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
Kort vei til mange servicetilbud, butikker, Jacobs, Lambertseter kjøpesenter, treningssenter mm.
Nærhet til fine turmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål.

Om tomten

Fellestomt.
Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Boligen blir oppvarmet med elektriske varmeovner og elektrisk gulvvarme.
Våtrom har elektriske varmekabler i gulv.

Opplysninger gitt av eier

Lagt laminat gulv i 1. etasje og i underetasjen 2023.
Lagt ny platting på takterrassen 2022 og på balkong 2023.
Malt overflater.
Montert vakumventil på utluftings-rør.
Renset ventilasjonsanlegg i 2025.
Reparasjoner og service på gass-anlegg med gasspeis.
Montert dimmer i kjellerstue.
Byttet stikkontakt i 2. etasje.
Reparert en fuktskade rundt inngangsdøren i underetasjen.
Bygget ble utvendig beiset i 2022.

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	25.04.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.05.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	29.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Munkerudveien 27B , 1163 OSLO
Gnr 181 - Bnr 18
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RP1230

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vannebo, Ragnhild	9578-5999-4-3313092	2025-05-02 10:26:12
Danielsen, Jørgen	9578-5998-4-3160767	2025-05-02 10:24:11

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
2. mai 2025

Oppdragsnummer
44-0049/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkerudveien 27B, 1163 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Ragnhild Vannebo Danielsen, Jørgen Danielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. januar 2022

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: Sparebank1/Fremtind

Utført arbeid

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

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: Tidligere eier har gjennom Ecotak as etablert større åpning i gesims mellom takterrasse mellom tak og kjøkken for å lede is og smeltavann i riktig retning, samt sveiset oppbretter både på undersiden av gesims og i begge hjørner. Alfa Olis, reparasjon og service på gasspeis. Fornyet styreenhet og reparert gasstilkobling ved balkong. 2025

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

Arbeid som er utført: Supplert med grunnmursplast og kantlist ved mur mot hage.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Med samsvarserklæring Tidligere eier har montert diverse downlights. Ble utført av Elektrikern Majorstua AS med dokumentasjon. Uten samsvarserklæring Installert Plejd dimmerpuck for smartlys i underetasje/kjellerstue. Byttet utenpåliggende stikkontakt fra 2 til 4 uttak ved trapp 2. etasje.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innstallert Easee home i garasje i 2021 av OneCo Elektro AS.

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

Arbeid som er utført: Byttet til fjærbelastet vannlås på bad 1.etg. Ingen endring på støpt sluk. Byttet blandebatteri til badekar.

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

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

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

Beskriv: Balansert ventilasjonssystem er renset og kontrollert av Recover AS i 2025

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

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

Feil og mangler

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

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: Bjelke under dørkarm fra underetasje til hage er byttet som følge av fukt/råteskade. Bjelken er skiftet ut med XPS plate, og utvendig tetning er utført med Multitech.

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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Skjeggkre utbedret av forsikring hos tidligere eier i 2019. Vi så skjegg- eller sølvkre på bad i underetasje like etter vi flyttet inn i 2022, har ikke sett noe siden.

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?

Ja

Beskriv: Det er sprekk i hjørnet av platetopp, av mindre kosmetisk betydning.

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?

Nei

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? Fra kjøp/salg 2021.

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: 44-0049/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Danielsen, Jørgen	**2025-05-02**	**Vannebo, Ragnhild**	**2025-05-02**

Identifikasjon

bankID Danielsen, Jørgen

Identifikasjon

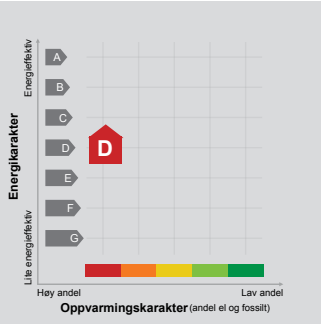
bankID Vannebo, Ragnhild

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Munkerudveien 27B
Postnummer	1163
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-113800
Dato	02.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	159
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

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

8473080 3845/6 28.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.04.2025.

Boligselskap: 3845, Munkerud Hage Sameie
Organisasjonsnr: 993.379.530
Eier: Ragnhild Vannebo Jørgen Danielsen
Leieobjekt: 6
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Munkerudveien 27 B, 1163 OSLO
Hjemmeside: Ingen

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:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Sparebank 1 Skadeforsikri - polise nummer 15982250.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.000,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.101,-
Fiber	899,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	20,-	18,-	5.174,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Linda Pettersen, tlf: 22 86 82 76, e-post: linda.pettersen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Erik Gulsvik, e-post: erik@hogevarde.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger regnskapsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de 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 regnskapsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Regnskapsfører 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, med kopi til styreleder.
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 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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.

Munkerud Hage

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.



Munkerud Hage Sameie

Møtereferat ordinær generalforsamling:
Mandag 19 juni kl. 19:30.

Følgende møtte: Ragnhild, Tor Helge, Tommy, Trine, Espen, Geir, Einar
Forfall: Erik

1. Innkalling og saksliste ble godkjent.
2. Konstituering: Valg av møteleder: Tommy, referent: Einar og til å undertegne protokollen: Espen og Trine.
3. Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til etterretning.
4. Gjennomgang av regnskap 2022 og budsjett for 2023 ble foretatt og tatt til etterretning.
5. Rehabilitering av nedkjøring til garasjen innhenter tilbud på blikk-kork: vedlikehold av eksisterende løsning med «sparkling» foretrekkes.
6. Vedtektsendring i forbindelse med §8: ordlyden vedrørende forsikring endres.
7. Beisning av gjerde og søppel hus farge valg og oppretting av gjerde: iverksettes etter nærmere avtale.
8. Levegg mellom boenhetene: forslag tegnes ut og distribueres til alle. Ved valg av løsning så blir dette en mal som skal følges av alle som ønsker å bygge en levegg.
9. Taksøyler i garasjen må pusses og lakkes (sjekkes): ettersyn bør gjennomføres av eksternt firma og brannhemmende maling må benyttes.
10. Tiltak på vegg under styringsskap for pumper: tiltak med «blekkplate» vurderes.
11. Valg av styre ble gjennomført: Erik, Tommy og Tor Helge ble valgt med Einar som vara.
12. Eventuelt: tilbud på returventil til kloakksystemet oppdateres.

Oslo 19. juni 2023

Munkerud Hage sameie

Espen Ødemørk

Trine Foss



Munkerud Hage Sameie

Styret i sameiet Munkerud Hage innkaller herved til ordinær generalforsamling:
mandag 19 juni kl. 19:30 i garasjen eller ute på plenen hvis været er bra.

Under følger saksliste. Andre forslag til saker kan meldes inn før møte.

Saksliste:

1. Godkjenning av innkalling og saksliste.
2. Konstituering: Valg av møteleder, referent og 2 til å undertegne protokollen.
3. Styrets årsberetning.
4. Gjennomgang av regnskap 2022 og budsjett for 2023.
5. Rehabilitering av nedkjøring til garasjen innhenter tilbud på blikk-kork
6. Vedtektsendring i forbindelse med §8
7. Beisning av gjerde og søppel hus farge valg og oppretting av gjerde
8. Levegg mellom boenhetene
9. Taksøyler i garasjen må pusses og lakes (sjekkes)
10. Tiltak på vegg under styringsskap for pumper
11. Valg av styre

Velkommen!

Oslo 13. juni 2021

Med vennlig hilsen,
styret i Munkerud Hage sameie



Munkerud Hage Sameie

Møteprotokoll fra ordinær generalforsamling i sameiet Munkerud Hage:
Mandag 17. juni kl. 20:00 – 21:30

Følgende møtte; Jørgen, Espen, Erik og Tommy.
Fullmakt: Erik hadde fullmakt fra Einar
Møtte ikke: Geir, Tor Helge og Cathrine

Saksliste:

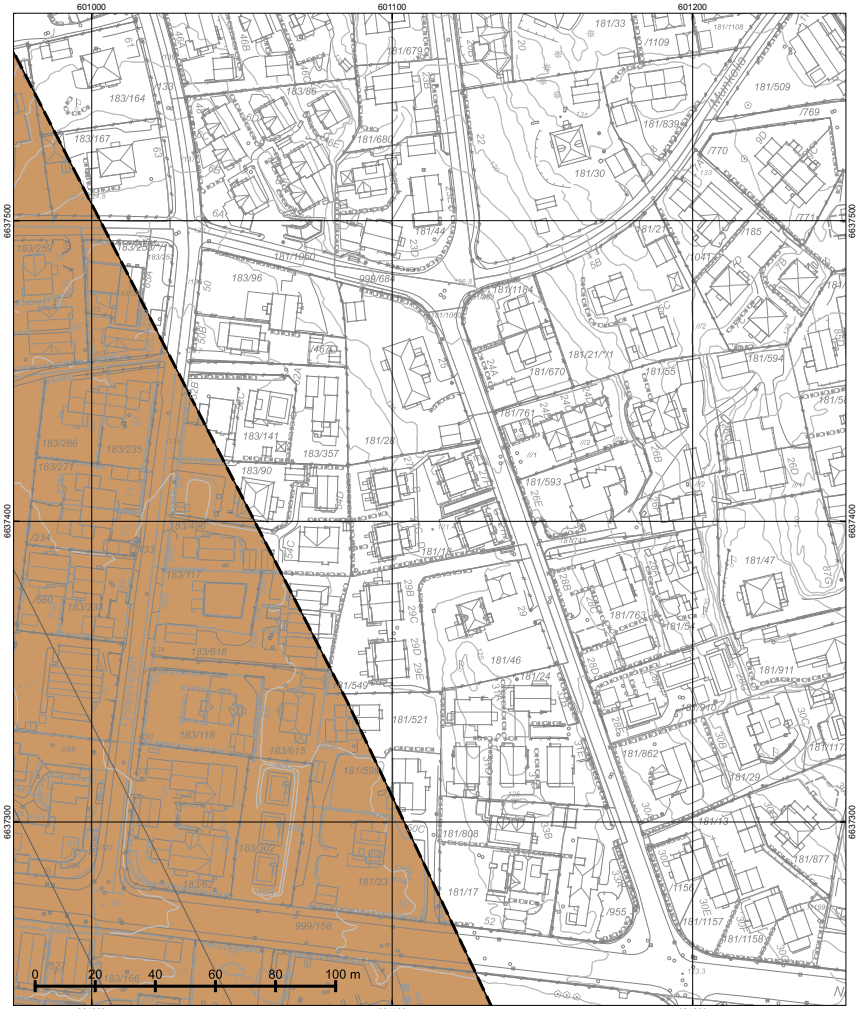
1. Godkjenning av innkalling og saksliste. Vedtak; godkjent.
2. Konstituering: Valg av møteleder, referent og 2 til å undertegne protokollen. Vedtak; møteleder ble Tommy, referent ble Erik og Jørgen & Espen skal undertegne protokollen.
3. Styrets årsberetning. Vedtak: fremlagt årsberetning ble godkjent.
4. Gjennomgang av regnskap 2023 og budsjett for 2024. Vedtak: presentert regnskap for 2023 og budsjett 2024 ble godkjent. For å møte økning i særlig kommunale avgifter, økes månedlige felleskostnader til kr 4.000,-. Økningen trer i kraft så snart forretningsfører kan gjennomføre endringene.
5. Rehabilitering av nedkjøring til garasjen. Vedtak; Jørgen tar ansvar for å organisere dugnadsjobb med å lappe/ male veggene med samme materiale som tidligere. Dette anses som en midlertidig løsning som kan fungere i noen år og styret jobber videre med å innhente forslag til permanent løsning og evtl. tilbud. Dugnaden er planlagt igangsatt ila august.
6. Taksøyler i garasjen. Vedtak; Erik sjekker hva som kan gjøres for å stoppe rustdannelse og organiserer dugnad for å utbedre skadene.
7. Tilbakeslagsventiler kloakk og vegg under styringsskap. Vedtak; Tommy skaffer oppdatert tilbud på bytte av tilbakeslagsventiler. Tommy ser på løsning vegg med metallplate eller lignende.
8. Oppretting av gjerder ut mot vei. Snøbrøyting presser gjerde og fundament innover med kraftig forverring siste år. Vedtak; Tommy og Tor Helge undersøker videre tiltak og fremmer evtl. Forslag.
9. Eventuelt. Jørgen foreslo nytt speil ved nedkjøring garasje. Vedtak: Jørgen skaffer nytt speil.

Oslo 17. juni 2023

Munkerud Hage sameie

Jørgen Danielsen

Espen Ødemark



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

© 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

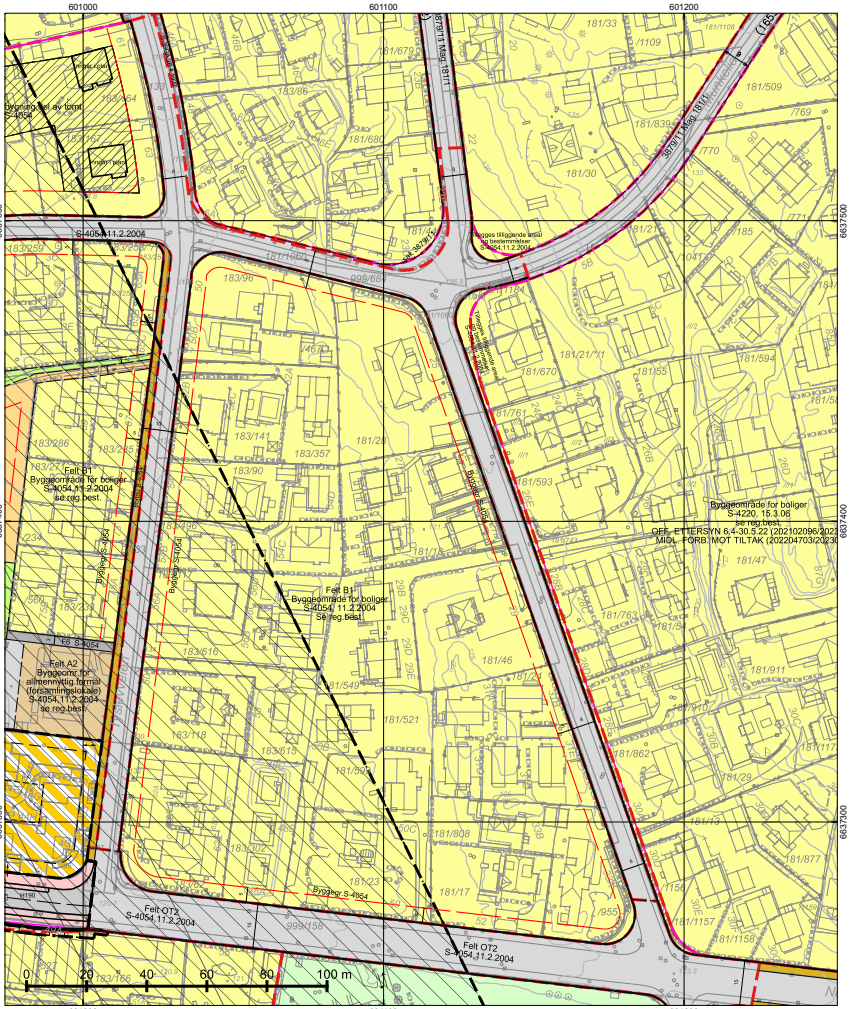
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– 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.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© 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

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– 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.

Se tegnforklaring på eget ark

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

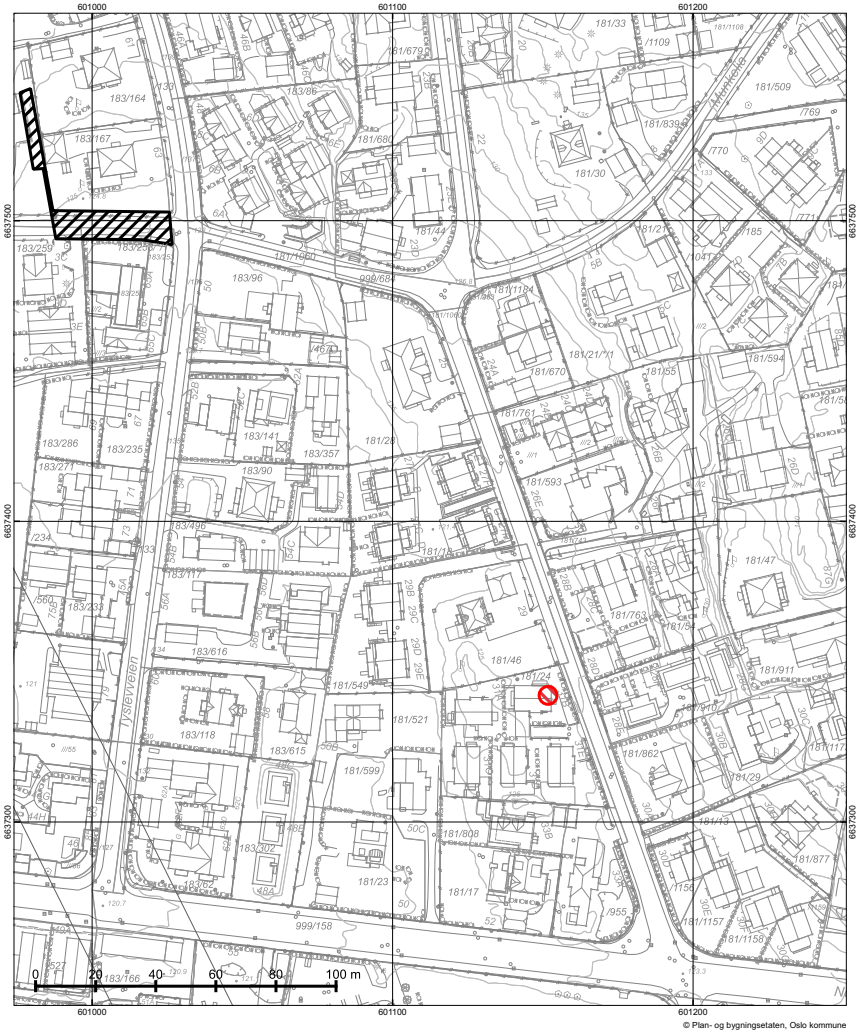
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- 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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

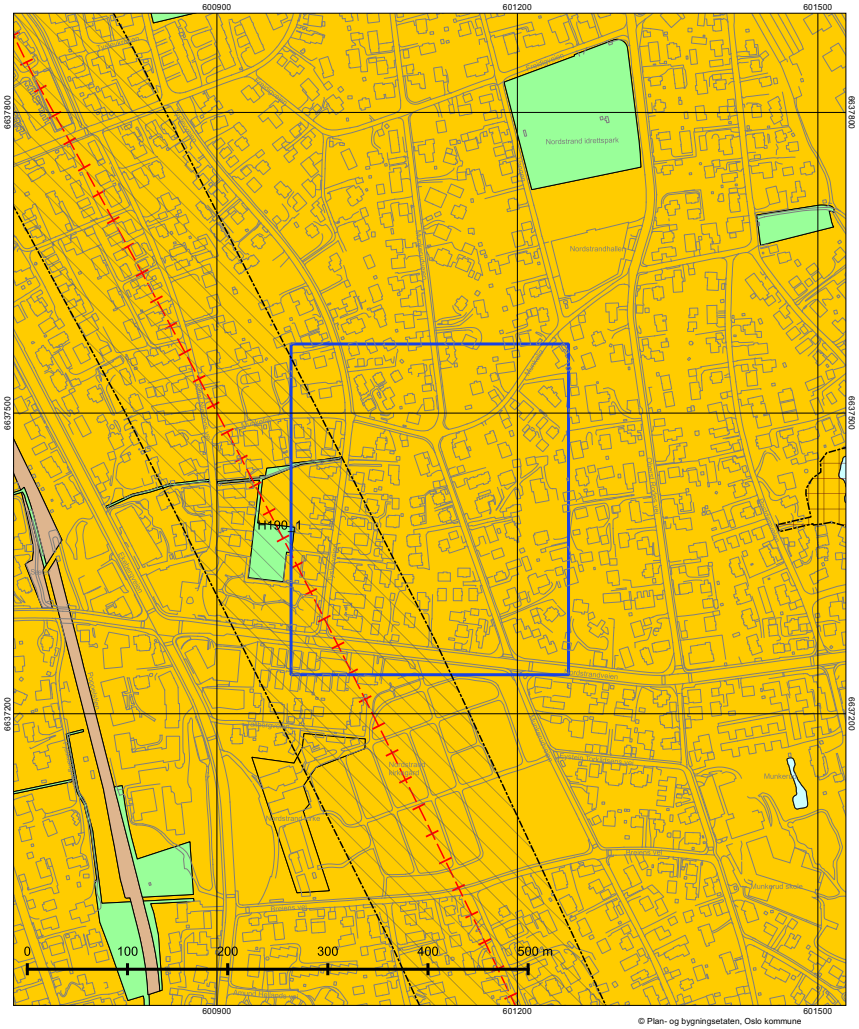
Dato: 25.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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.



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.

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

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

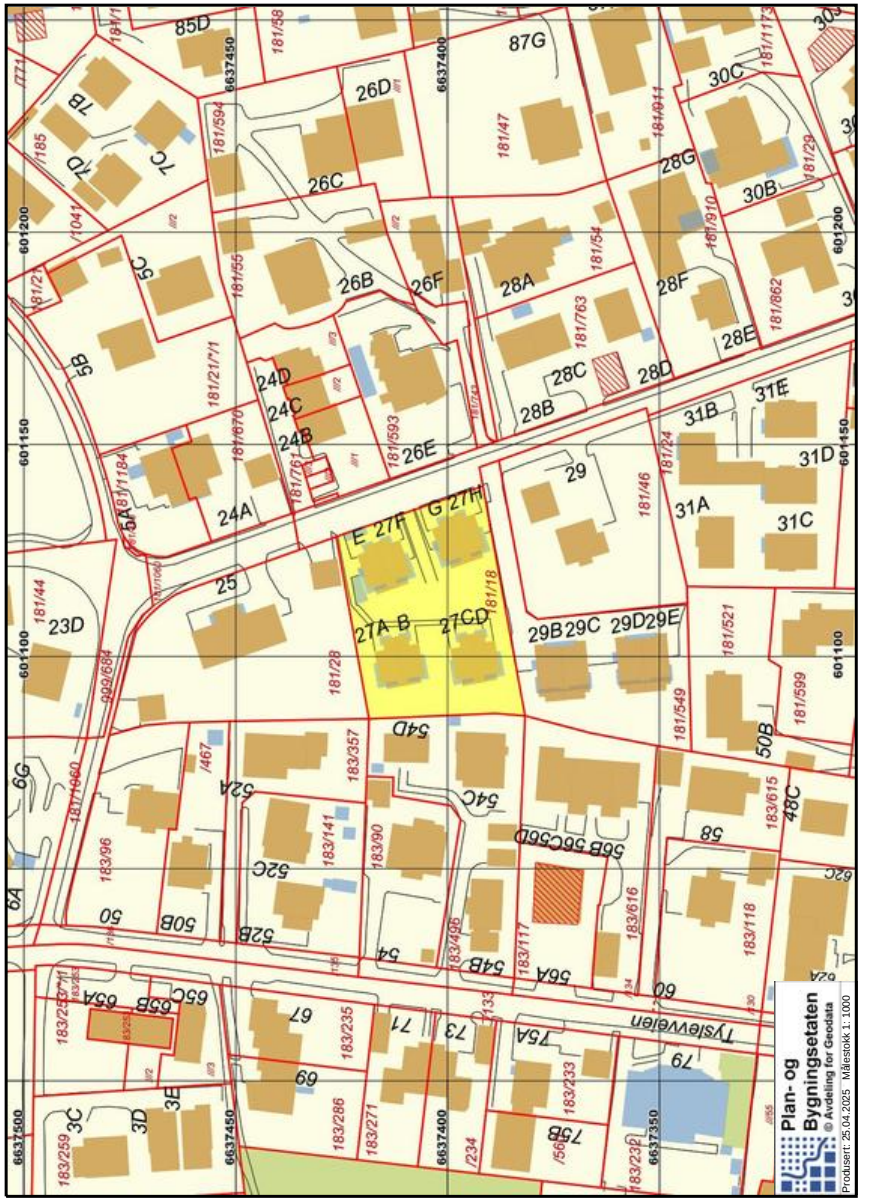
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



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 uterealene. 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.
Uterealene 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

Nye bygninger skal plasseres skånsomt i terrenget. Terrengskjæringer som medfører kunstig høye forstøtningsmurer, underetasjer ol. skal unngås.

etc. kan tillates utkraget eller tilbaketrukket fra viste byggelinjer og byggegrense.
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 uterealer

Til § 8

§ 8.1 Generelle bestemmelser

Uterealene 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, kjørearealer/parkering og skyggefulle restarealer skal ikke regnes med i oppholdsarealet.

Felles uterealer 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 uterealene er solbelyst kl. 1500 ved jevndøgn

§ 8.2 Private uterealer

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.

§ 8.3 Felles uterealer

Til § 8.3

I tillegg til private uterealer 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

Dersom boligene i felt S2, og B1 nordøst for Ekebergveien/Nordstrandveien sikres direkte adkomst til bakenforliggende friarealet i kvartalet, kan kravet til felles uterealer reduseres.

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.

§ 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.

§ 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 § 12.2

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.

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.

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.

S-4054:\DOC\2004\S-4054.doc

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

Til § 19.1

§ 19.1 Lek- og ballplass i Tyslevveien

Arealet skal utformes og opparbeides til lekeplass og

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

Turveien skal etableres gjennom friarealet som en direkte forlengelse av gang/sykkelveien.

§ 21 Tursti/gangsti

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.

SPESIALOMRÅDER

§ 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.

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.

Til § 20

Traséen inngår i planen som alternativ til hovedsykkelvei i Ekebergveien, og forutsettes forlenget til Ljan stasjon..

Til § 21

Viste traséer kan ved opparbeidelse justeres og tilpasses terrenget.
De forutsettes opparbeidet med svært enkel standard, som natursti el., og forutsettes ikke brøytet vinterstid

Til § 22

Ved endring av kirkebyggets eksteriør skal Byantikvarens vurdering og anbefaling tillegges særskilt stor betydning

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.

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736264/26263203
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 136

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
224686	200	27.2.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
Dok.nr. 224686
27 FEB. 2007
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 00887572592

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. 2007

* ANDRE FALCHENBERG Fødselsnr. 221078 [redacted]

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

_____, den _____20....

Fødselsnr. [redacted]

* Andre Falchenberg for Consensus Eiendom AS, iht. generalfullmakt, org. 889577592

Rett kopi bekreftes
Jannicke R. Sæther
Advokatfullmektig

Doknr 224686 Tinglyst 27.02.2007
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kan tinglyses
Oslo 26 / 02 - 07
Advokatfirmaet KPU
Ole Jostein 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. Sæther
Advokatfullmektig

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736262/26263193
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 135

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
496394	200	20.6.2007	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Fødselsnr./Orgnr. 0018895727592

1) (Gnr. 181, bnr. 819 i Oslo)

Doknr 496394 Tinglyst 20.06.2007
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 181 bnr 819 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 12.06.07 20.07

* ANDRE FALCKENBERG Fødselsnr. 22/10/78[redacted]

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

Oslo, 20.06.07
Dokumentet kan tinglyses
Oslo, 20.6.07
for DnB NOR Eiendom AS

* Andre Falckenberg for Consensus Eiendom AS, iht. generalfullmakt, org. 889 577 592.

GENERALFULLMAKT

Undertegnede: Bjarne Lien personnr.: 210821[redacted]
og Bjørg Lien personnr.: 240322

Som er hjemmelshaver til

Gnr.: 181, bnr.: 18 i Oslo kommune

Gir med dette Peder Holters vei 41 AS, org.nr. 889577592
v/ Andre Falkenberg, personnr. 221078[redacted]

ugjenkallelig fullmakt til på hjemmelshaverenes vegne å:

- foreta pantsettelse av eiendommen eller ideelle andeler av denne, herunder utskille eiendommer med nye bruksnummer og/eller seksjonsnummer.
- Foreta overskjøting av eiendommen eller ideele andeler av denne, herunder utskille eiendommer med nye bruksnummer og/eller seksjonnummer samt tinglyse veierklæringer.
- Foreta seksjonering eller deling eller reseksjonering eller samføyning av eiendommen og i denne forbindelse undertegne alle nødvendige dokumenter på hjemmelshaverenes vegne.
- Undertegne ethvert dokument hvor hjemmelshaverens samtykke er nødvendig ved forføyning over eiendommen.

Nærværende fullmakt er ugjenkallelig og kan transporteres uten ytterligere samtykke fra utstederne.

Sivilstand: gift

Sted: Oslo Dato: 5/7 06

Bj. Lien
Bjarne Lien

Bjørg Lien
Bjørg Lien

Vi bekrefter at utstederne er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent sin underskrift i vårt/mitt nærvær. Jeg /Vi er myndig(e) og er fast bosatt i Norge.

Sted: Oslo Dato: 5/7-06

Statsaut. offentlig notarius
GEIR TJERNSHAUGEN

Oslo, 20.06.07
Rett kopi bekreftes
Jannicke R. Sæther
Advokatfullmektig

Gjelder fergelt 20/6-07

Gjelder fergelt
20/6-07

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736265/26263208
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 137

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2496	105	30.1.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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 forfelt 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.

G. Skumsrud
..... eier av g.nr. 183, b.nr. 9o.

B. Thien
..... eier av g.nr. 181, b.nr. 819.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736268/26263223
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 138

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12270	105	29.6.1973	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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 fram til Munkerudveien.

I henhold til bygningslovens § 70.2, kan den vestre parsell ikke bebygges nærmere den eksisterende bebyggelse på den østre parsell enn forskriftsmessig avstand. (8 m).

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 181 bnr. 18, og kan ikke forandres eller avlyses uten etter samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo, den. 29.6.73

Hjemmelshaver. Ruth Ingrid Lien

Ruth Ingrid Lien,
Kirsten Karlsen
Bjarne Lien.

Avskriftens riktighet bekreftes RF

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736267/26263218
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 140

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13314	105	13.7.1973	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/13314/105
Uthentet 2025-04-28 11:55
Side 1 av 2

Stemplet for kr. 515,-
den 30. 3 73 av m/skriveren.

Prog.vers 30 0506

13314

FESTEKONTRAKT.

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 ~~xx~~ : 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/13314/105
Uthentet 2025-04-28 11:55
Side 2 av 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, prisfastsomkostninger 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 Lien — Ingrid Lien,
Kirsten Karlsen — Bjarne Lien

Festekontrakten mottas: Bj. Lien.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736266/26263213
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 134

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14932	105	16.8.1973	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/14932/105
Uthentet 2025-04-28 11:53

14932

16 AUG. 1973

Erklæringg no. 4.

Undertegnede som eier av Munkerudv. 27B g.no. 181 b.no. ~~18~~ 19 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

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736269/26263228
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 133

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8875	105	11.5.1973	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/8875/105
Uthentet 2025-04-28 11:52

Bjarne Lien, Plogveien 30, Oslo 6.

8875

ERKLÆRING
4/5 73.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Munkerudveien 27 gnr. 181 bnr. 18 i Oslo.

XXXXXXXX

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.

Oslo, den 11. mai 1973
Bjarne Karlsen. Ingrid Lien, Bj. Lien

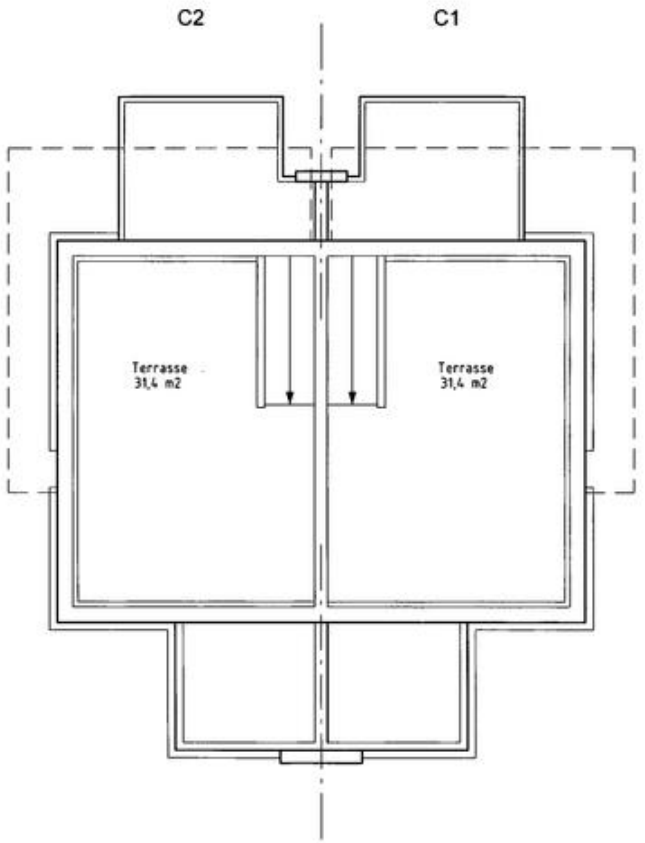
Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

Oslo, den 11/5. 1973
Bj. Lien

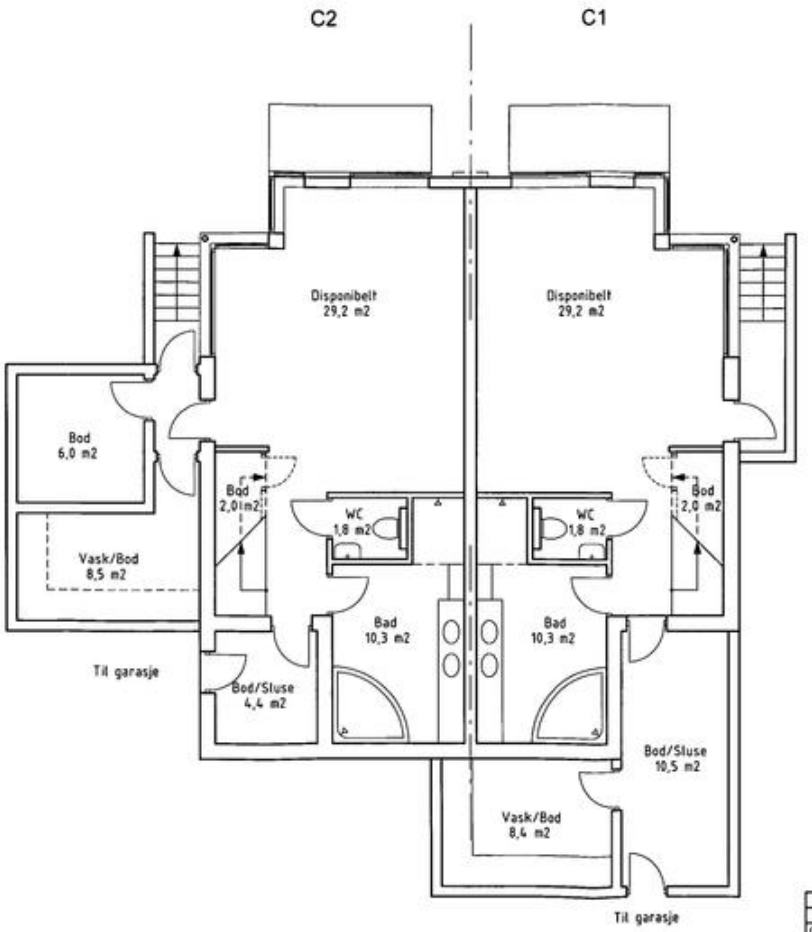
O.V.V. Bl. 5 b. 500. 26979/73. Andvord.

Avskriftens riktighet bekreftes

HUS C - Takplan



HUS C - U.etg



C2
70,03 m2 BRA

C1
67,15 m2 BRA

05.03.07	Revidert underjordisk garasje; mindre fasade endring	
		PT
Dato:	Revisjon	Kont.

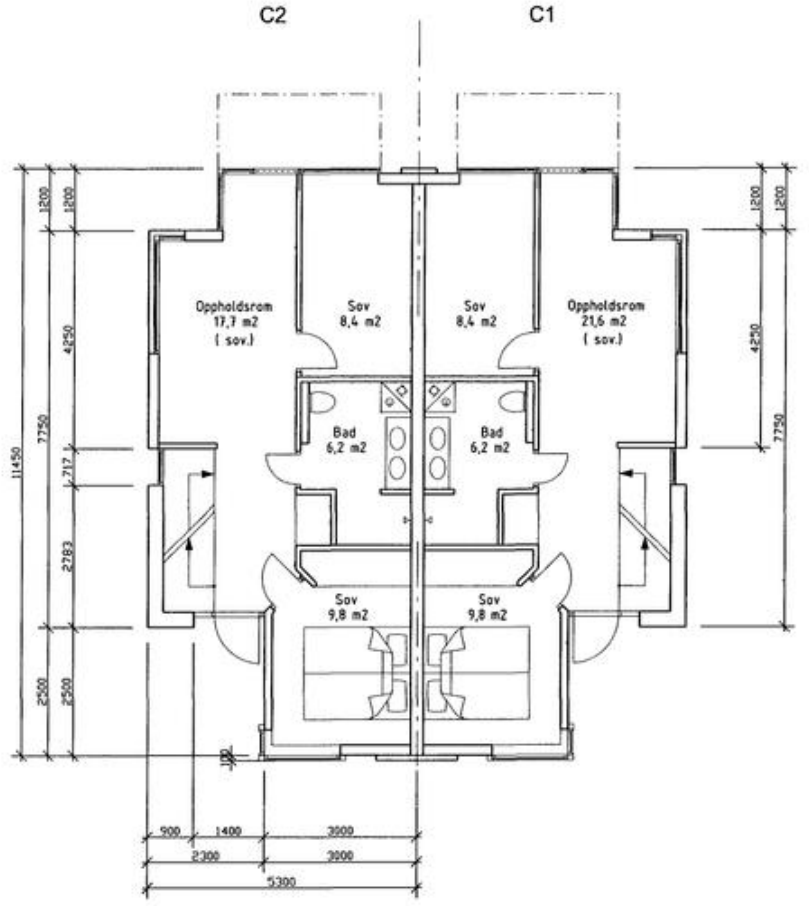
HUS C PLAN U.etg, TAKPLAN

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 & aasen as	Tegn.nr.
ARK. PÅL TYSLAND	10

HUS C - 1.etg

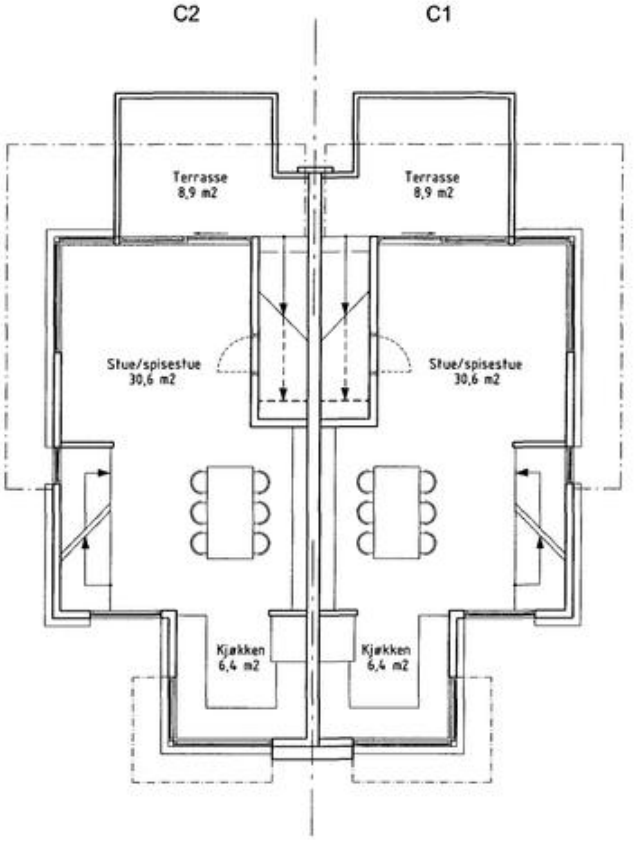


BYA : 105,73 m2

C2
47,54 m2 BRA

C1
47,54 m2 BRA

HUS C - 2.etg



C2
37,30 m2 BRA

C1
37,30 m2 BRA

		PT
Dato:	Revisjon	Kont.

HUS C 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		Tegn.nr.
ARK. PÅL TYSLAND		09

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0049/25
Vår referanse: 3736261/26263188
Bestilling: C3 2025-04-28 (6) 139

Dato
28.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
739648	200	12.9.2008	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	18	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

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

[X] **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) *)	Navn	Seksjonsnr. **)	Ideell andel *)
889 577 592	Consensus Eiendom AS		1/1

Dok.nr. 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	Brøk (teller)		Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)		Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)		Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)		Tilleggsareal
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 ***)

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 Sveinung Aasen 14/8-08 Kjell Ringen

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

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 [9]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
16.8.08		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:

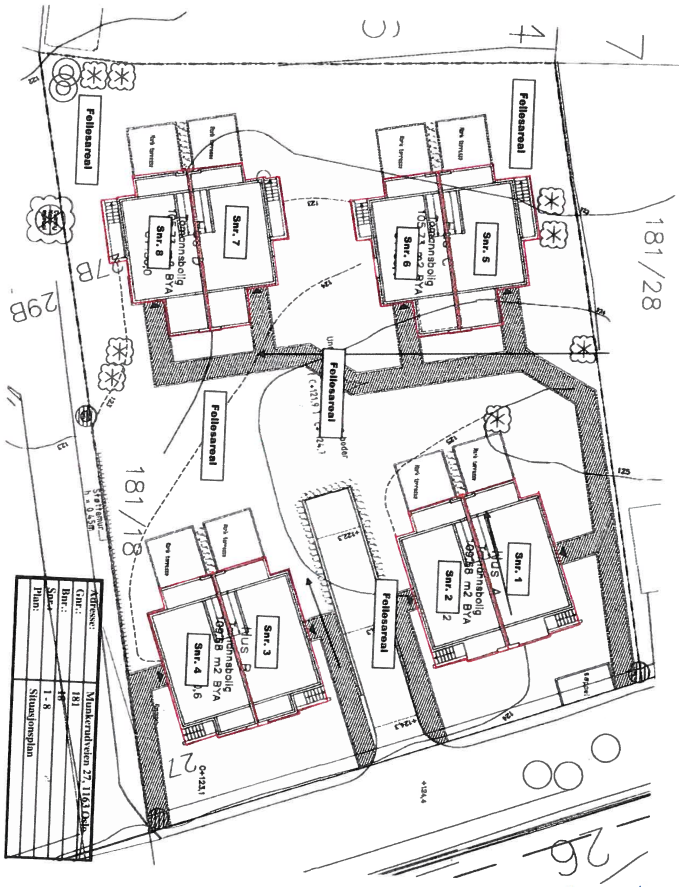
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr	Seksjonsnr	
181	18		1-8	i Oslo kommune

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

Noter:

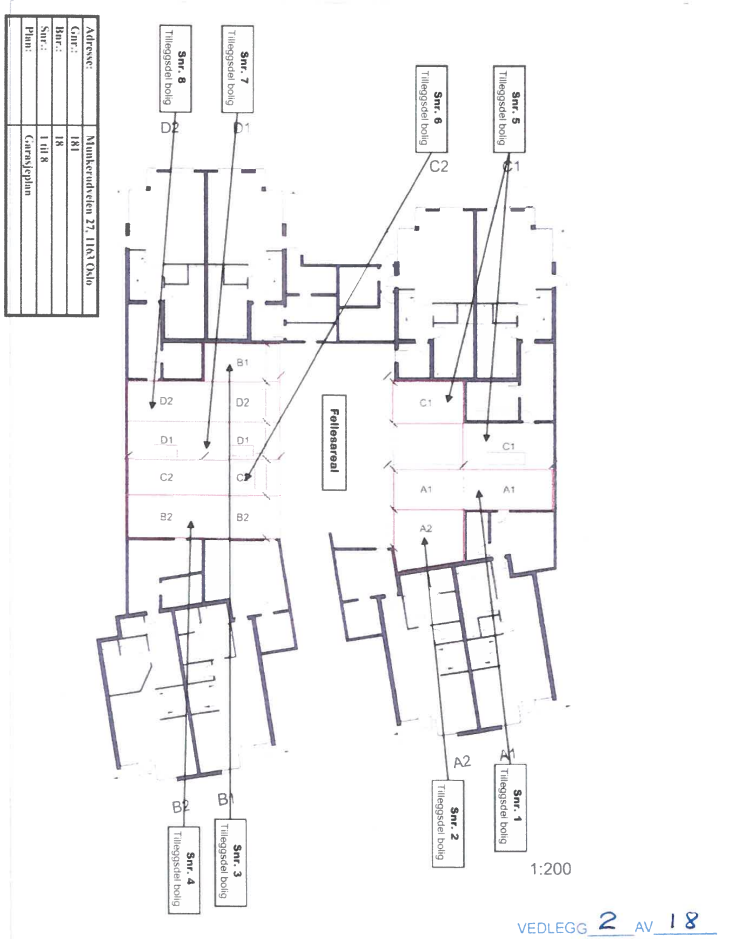
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55



VEDLEGG 1 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55



VEDLEGG 2 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

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

HUS A - U. etg



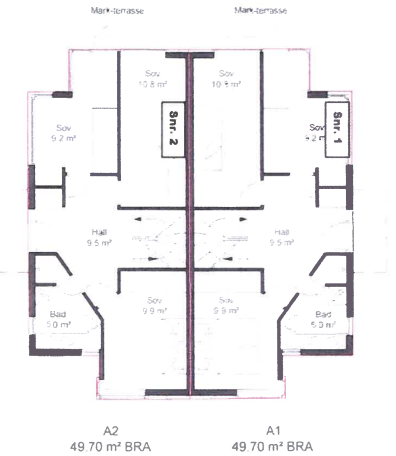
Alternative 1

VEDLEGG 3 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

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

HUS A - 1. etg



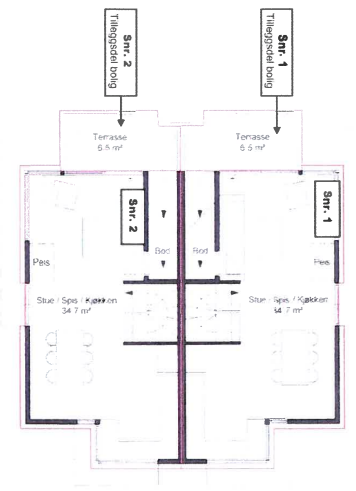
Alternative 1

VEDLEGG 4 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

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

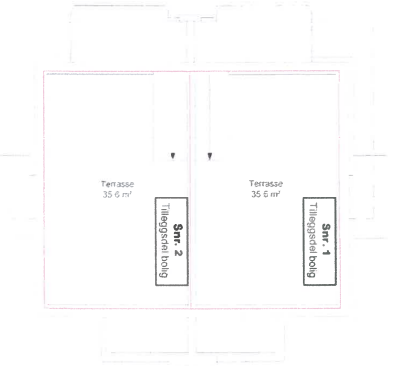
Alternative 1

VEDLEGG 5 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

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

HUS A - Takplan



A2

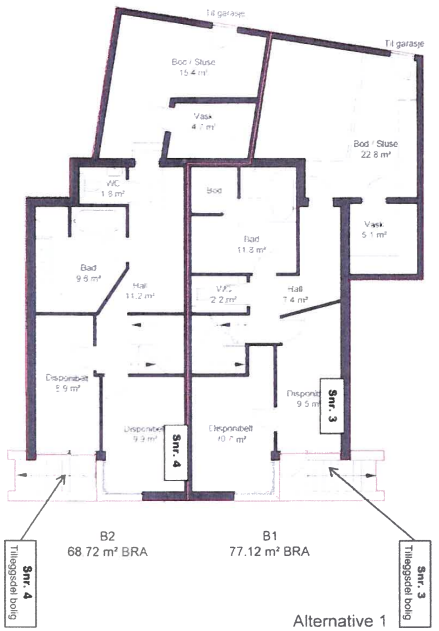
A1

VEDLEGG 6 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	3 og 4
Plan:	HUS B, underetasje

HUS B - U. etg



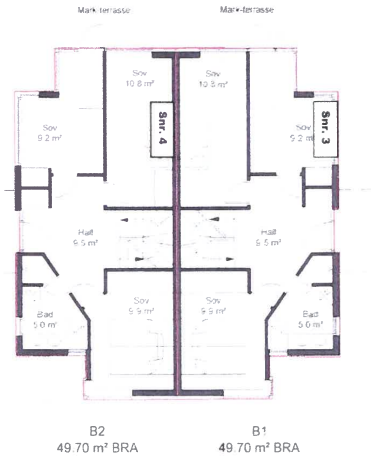
Alternative 1

VEDLEGG 7 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	3 og 4
Plan:	HUS B, 1. Etasje

HUS B - 1. etg



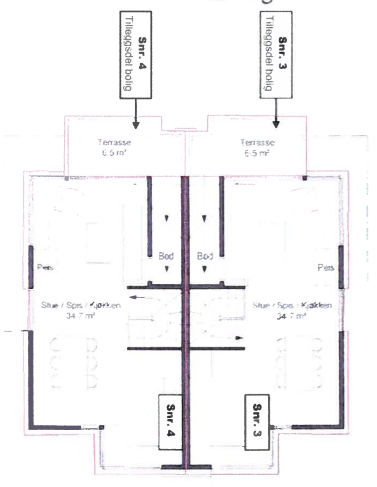
Alternative 1

VEDLEGG 8 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

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

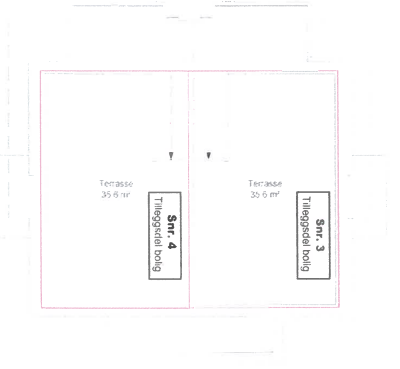
Alternative 1

VEDLEGG 9 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	3 og 4
Plan:	HUS B, Takplan

HUS B - Takplan



B2

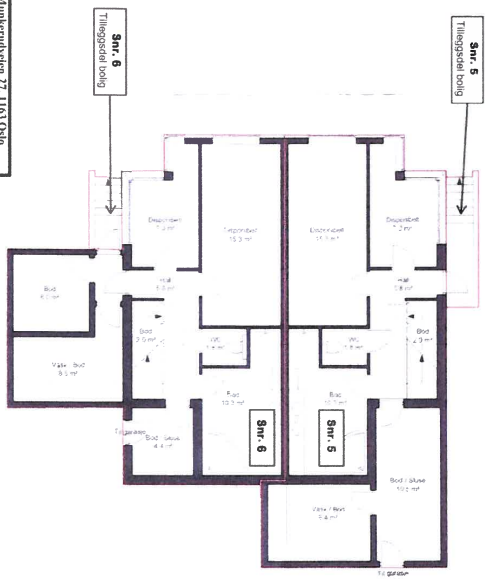
B1

VEDLEGG 10 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	III S. C., underetasje

HUS C - U. etg



C2
70.03 m² BRA

C1
67.15 m² BRA

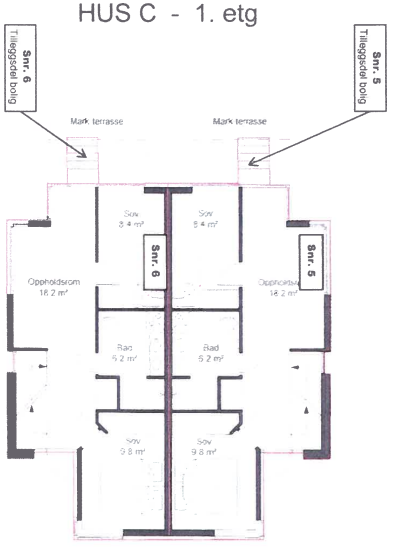
Alternative 1

VEDLEGG 11 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	III S. C., 1. etasje

HUS C - 1. etg



C2
47.54 m² BRA

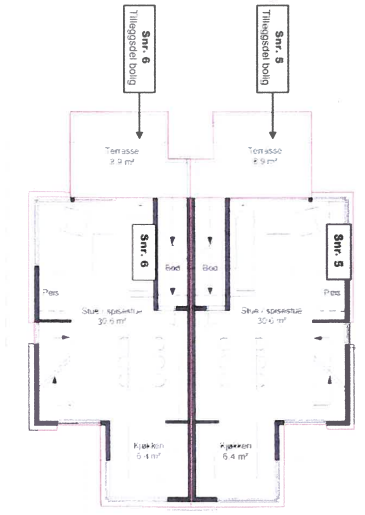
C1
47.54 m² BRA

VEDLEGG 12 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	III, S, C, 2. etasje

HUS C - 2. etg



C2
39.32 m² BRA

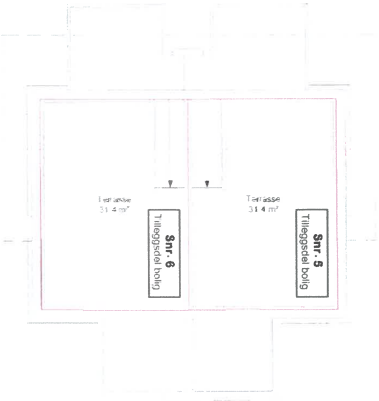
C1
39.32 m² BRA

VEDLEGG 13 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	5 og 6
Plan:	III, S, C, Takplan

HUS C - Takplan



C2

C1

VEDLEGG 14 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

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

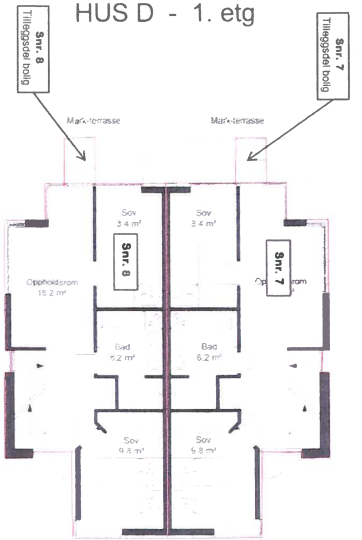
Alternative 1

VEDLEGG 15 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Adresse:	Munkerudveien 27, 1163 Oslo
Gnr.:	181
Bnr.:	18
Snr.:	7 og 8
Plan:	HUS D, 1. etasje

HUS D - 1. etg

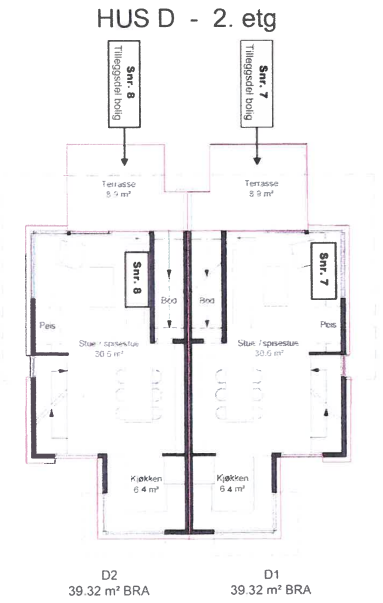


D2
47.54 m² BRA

D1
47.54 m² BRA

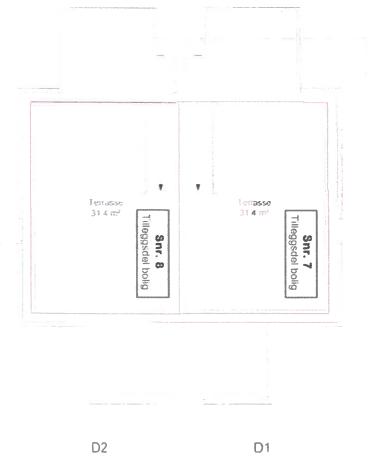
VEDLEGG 16 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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



VEDLEGG 18 AV 18
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2008/739648/200
Uthentet 2025-04-28 11:55

Samtykke til seksjonering

(gnr. 181, bnr. 18 i Oslo kommune)

I henhold til tinglyst urådighet samtykkes det herved til tinglysing av seksjoneringsbegjæring i gnr. 181, bnr. 18 i Oslo kommune.

Fornebu, 09.09.2008
for Fokus Krogsveen AS

Ann-Christin Bråten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NB Arkitekter AS
Risveien 1 D
0374 OSLO

Dato: 18.07.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200613639-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKERUDVEIEN 27B	Eiendom:	181/819/0/0
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 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

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 44-0049/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Munkerudveien 27B 1163 OSLO

Betegnelse: Gnr 181, bnr 18, snr 6 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no