

Munkerudvollen 36A



Velkommen til

Munkerudvollen 36A



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

Nordstrand/Munkerud

Solrik og sjarmerende halvpart tomannsbolig | Idyllisk hage og stor uteplass | Parkering m/lader | Barnevennlig

Prisantydning	9 750 000,-
Omkostninger	245 100,-
Totalpris	9 995 100,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	125 kvm
Soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon

Byggeår	1949
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 sjarmerende halvpart vertikaldelt tomannsbolig med flott uteplass og en idyllisk hage. Boligen går over tre plan med lagringsloft og har en familievennlig planløsning.

- Solrik terrasse og platting på hele 38 kvm
- Inngjerdet hage med liten kjøkkenhage og drivhus
- Sør- og vestvendt hage og uteplass
- Stue med peis og utgang til hage og platting
- Romslig og godt utstyrt kjøkken
- Soveromsavdeling i 2. etasje med tre soverom og et familiebad
- Utvendige screens i 2. etasje fra 2024
- Stort og lekkert bad fra 2016 med flott vaskeromsløsning
- Parkeringsplass med elbillader

Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i en stille og rolig sidevei. Eiendommen sogner til Munkerud skole som kun ligger noen få minutter unna. Kort vei til Sæter med et god utvalg av butikker.

Arealer og innhold

BRA-i:	119 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	125 kvm
TBA:	38 kvm

Beskrivelse

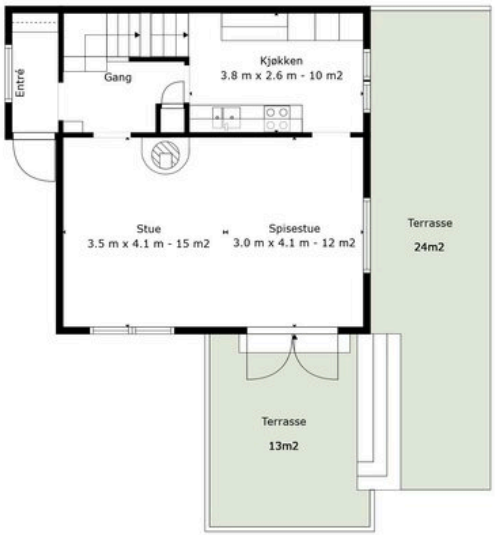
Halvpart tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 36 kvm. Kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), bad/vaskerom og gang.
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, gang, stue og kjøkken.
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, tre soverom, bad og bod.
Total BRA: 40 kvm.

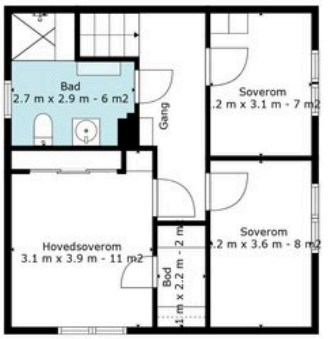
Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

1 Etasje



2. Etasje

2 Etasje



3. Etasje

Kjeller



1. Etasje

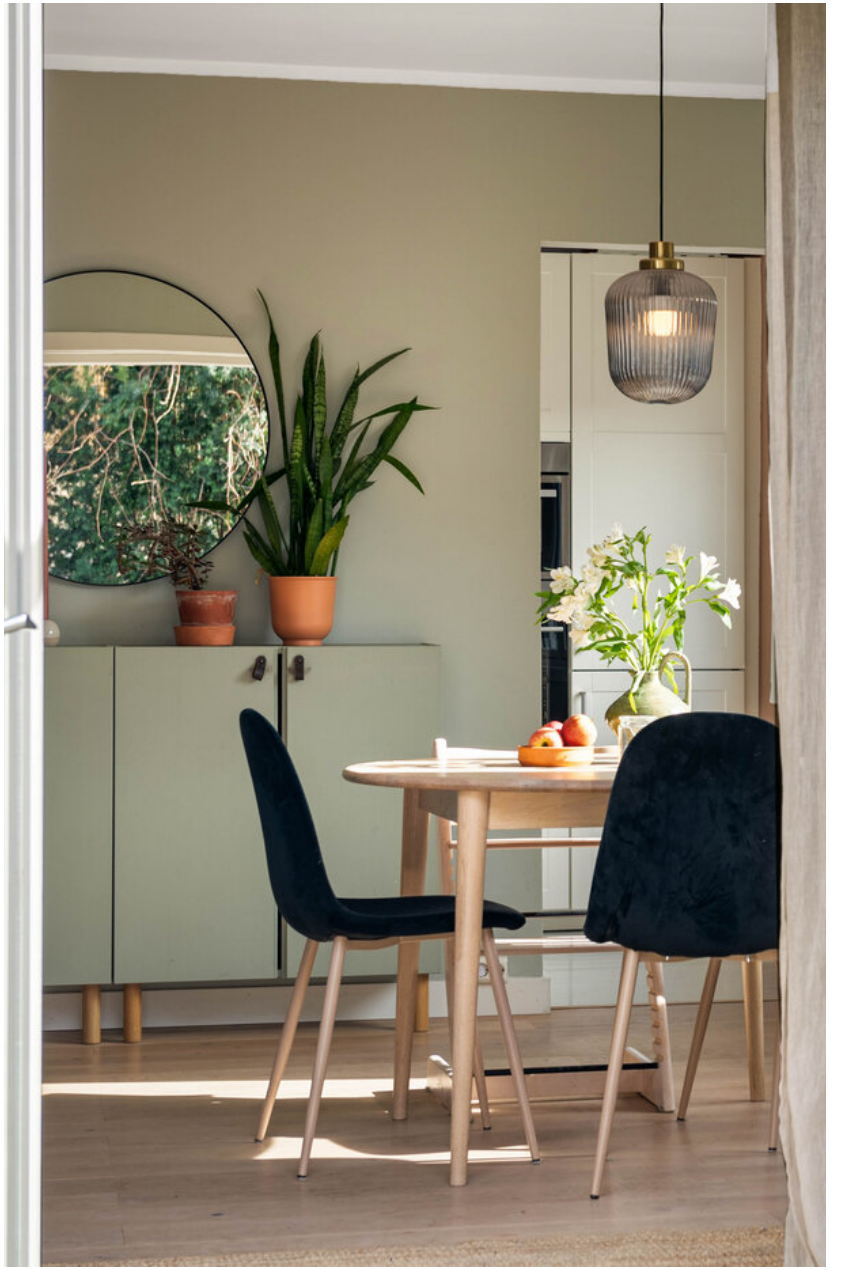
Takstthuset 1

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






















































JOHN le CARRÉ
HILARY MANTEL ULVETID
D-DAGEN
STALINGRAD
ALEX FERGUSON





















Informasjon

Munkerudvollen 36A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0032/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Munkerudvollen 36A, 1165 OSLO
Gnr 181, bnr 492, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Lisa Maria Lindsøe
Oskar Torpe

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
243 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
245 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
264 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 995 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 014 300,- (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
1949

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 119 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 125 kvm
TBA: 38 kvm

Beskrivelse:
Halvpart tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 36 kvm. Kjellerstue (ikke godkjent for varig opphold), bad/vaskerom og gang.
Total BRA: 36 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 43 kvm. Entré, gang, stue og kjøkken.

Total BRA: 43 kvm.
TBA: 38 kvm. Terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Gang, tre soverom, bad og bod.
Total BRA: 40 kvm.

Bod
1. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

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 40,0m2.
Bod ble målt 2,1m2.
Takhøyde i gangen ble målt til 2,5m.
Takhøyde i bad ble målt til 2,4m.

1. etasje ble målt til 42,6m2.
Det er en liten garderobe-bod på 0,2m2 i gangen.
Takhøyde ble målt til 2,4m.
Terrassen ble målt til 13,1m2.

Platting på mark 24,4m2.
Kjeller ble målt til 36,2m2.
Takhøyde i kjellerstue/soverom ble målt til 2,0m.
Takhøyde på bad ble målt til 1,94m2.

Standard

Stue
Lys og flott stue med god plass til både stue- og spisestueinnredning. I stuen finner man en lekker peisovn fra 2021 for de kalde vinterdagene. Fra stuen har man utgang til den fantastiske og solrike terrassen og platting, samt videre ut i hagen. Store vindusflater gjør stuen lys og hyggelig. Kjellerstue i underetasje som fungerer som et fint TV-rom eller ungdomsrom. Stor skyvedørsgarderobe i rommet for ekstra oppbevaring. Rommet er byggemeldt som bod og ikke godkjent for varig opphold.

Terrasse
Solrik og flott terrasse og platting som samlet er på hele 38 kvm. Her har man god plass til spisebord, loungemøbler, solsenger, grill og mye mer. Fint utekjøkken for grilling og matlaging, samt en koselig liten kjøkkenhage.

Kjøkken
Romslig kjøkken fra 2015 i separat rom som er malt i 2025. Kjøkkenet har mye skap- og benkeplass og er godt utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin (ny 2024), platetopp, mikrobølgeovn (ny 2022), stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Videre har rommet benkeplate av heltre og lys og glatte kjøkkenfronter.

Soverom
Fin soveromsavdeling i 2. etasje med tre gode soverom og et familiebad. Romslig hovedsoverom med skyvedørsgarderobe med integrerte lys. Liten bod tilknyttet rommet som fungerer fint som ekstra garderoberom. To fine barnerom i delikate farger med plass til garderobeløsning

Bad 2. etasje
Bad i 2. etasje er antatt fra 1997 og har god størrelse. Badet har fliser på gulv og vegger, samt malt himling. Rommet har frittstående toalett, enkel servant og dusjhjørne. Varmekabler i gulv og spotter i himling.

Bad/vaskerom kjeller
Lekkert bad i kjeller fra 2016 med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel i nisje. Fin arbeidsbenk over og godt med lagringsplass. Badet har stilrene flisvalg på gulv og vegger, samt malt tak. Downlights i himling og varmekabler i gulv. Videre har rommet nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusjløsning og elektrisk styrt vifte.

Overflater
Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater og trepanel. Fliser på gulv og vegger på bad.

Entré
Innbydende og hyggelig entré med fliser og gulvvarme. Inngangsdør med kodelås.

Lagring
Bod i hagen, bod i hovedsoverom og lagringsplass på loft.

Parkering
Boligen har to egne biloppstillingsplass hvor det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgene oppgraderinger:

- Ny peis i 2021
- Nytt parkettgulv i stue/gang i 2021
- Nye fliser i yttergang i 2021
- Elektriske utvendige screens i 2. etasje i 2024
- Nytt gjerde/port/utekjøkken på deler av eiendommen i 2022
- Ny rørtilkobling til oppvaskmaskin + waterguard i 2024
- To barnerom i 2. etasje malt i 2021
- Stue malt i 2021, yttergang malt i 2021
- Kjøkken malt i 2025
- Ny mikro 2022 og ny oppvaskmaskin 2024
- Nye termostater til varmekabler i kjeller og yttergang (2023/2024)
- Dimmer til spotter på bad 2. etasje
- Dimmer på rosa barnerom
- Drivhus 2024

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Renovering av bad i kjeller 2019: Vegg bak toalett ble revet og bygget opp igjen av godkjent våtromsfirma. Dette var ikke en våtromsvegg i følge rørleggerfirma. Bad i 2.etg er fra 1997, men vi har ingen papirer på dette.

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

opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i kjeller i 2016.

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 avdekket utetthet i tak i 2021. Dette ble utbedret av Tømrermester Petter Lødøen AS i 2021.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015; Nytt kjøkken, nye stikkontakter, opplegg for induksjonsovn osv. Etablere opplegg for elbil-lader. Innstallering av varmepumpe. 2016: Nytt bad i kjeller, varmekabler, opplegg for vask/tørk, nye stikkontakter, spotter i tak. 2017: Helt nytt anlegg i kjeller med varmekabler gulv i alle rom, nye stikkontakter, spotter. 2019: Ny stikk elbil-lader ifm kjøp av ny elbil, opplegg nye utelamper. 2021-2024: Nye termostater til varmekabler i kjeller og i yttergang. Installert dimmer på barnerom og bad i 2.etg. 2024: Koblet opp elektriske utvendige markiser i 2.etg. Alt godkjent elektrisk arbeid. 2015: Fixel AS (kjøkken) og Abildsø elektriske (elbil-lader og opplegg varmepumpe), 2016: Elektrikertjenesten AS (baderom), 2017: KM Elektro AS (nytt anlegg kjeller), 2019: Elektro solutions (stikk elbil og utelamper), 2021-2024: El Kraft Elektro (termostater, dimmere og screens).

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? El-kontroll i 2019 (Infratek Elsikkerhet AS). 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Ny stikk elbil-lader. Elektro Solutions AS.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere hadde frivillig rørinspeksjon i rør i kjeller i forbindelse med utbedring av soilrør. Gravco og Olimb rørfornying.

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.?
Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredet boder i kjeller til kjellerstue, senket gulv osv. Gjennomført av tidligere eiere i 2017. Vi er usikre på om det resterende arbeidet (flislegging m.m) var egeninnsats eller faglærte.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn fra Nordpeis i 2021. Utført av Paris Tzortzis.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: 2019: Vegg bak toalett ble revet og bygget opp igjen av godkjent våtromsfirma. Dette var ikke en våtromsvegg i følge rørleggerfirma. Gjennomført av TR Vann og Varme.

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?
Ja. Beskriv: Tidligere eiere rapporterte om litt malingsflass under trapp i kjeller. Vi har ikke merket noe til det.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Termostater i kjeller fungerte ikke, og ble byttet ut av faglærte i 2022-2024. (Se elektrisk arbeid).

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: Tidligere eiere oppdaget sølvkre i kjelleren i 2020. Dette ble utbedret før vi overtok. Vi har ikke sett noe sølvkre etter at vi overtok boligen. Tidligere eier rapporterte om gnager i soilrøret i kjeller i 2019. Dette ble utbedret med epoxy rørfornying. Dette har ikke vært noe problem i etterkant.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for malingsflass i kjeller - usikker på årstall, men er fra tidligere eier. Skaderapport sølvkre - utbedret (2021). Skaderapport gnager - utbedret 2019).

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? Arealmåling fra kjøpsår - 2021.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke søkt om bruksendring fra bodareal til kjellerstue.

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?
Ja. Beskriv: Drivhuset må fjernes dersom eierne av Munkerudvollen 36B skal søke om seksjonering av tomten, og Munkerudvollen 36A overstiger tillatte bebygde areal.

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 1949. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i 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 Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

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

Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer er fra 2017.
Vindu på bad i 2. etasje og entre i 1. etasje er fra 2018/19.

Takvinduer på loft: Gamle takvinduer med stålramme.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrassen er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker. Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 117cm.
Terrassen ble målt til ca. 13m2.
Platting ble målt til ca. 24m2.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kjeller er av betongdekke.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Rom Under Terreng: Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er utført indikasjonsmåling på yttervegg mot grunn.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår.

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

Terrengforhold: Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bod
Bod er oppført på impregnerte fundamenter mot mark.
Bod er oppført med enkel trekonstruksjon med liggende malt kledning.
Taket er tekket med takpapp.
Dobbel dør med hengelås.
Boden har en normal standard men det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
Det er råte på forkantbord. Dørene må justeres.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det er skjolder på undertak på loft.
Det er skjolder rundt takvindu.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Tidspunkt for undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er fuktmerker rundt pipe pga rundt takvinduer.
Dører
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdør subber i karm.
Hovedytterdør subber i karm.
Konsekvens/tiltak: Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Utvendige trapper
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Konsekvens/tiltak: Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Overflater
Det er hakk og merker på gulv og enkelte overflater har en høy alder.
Konsekvens/tiltak: Enkelte overflater må påregnes vedlikehold.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert et høydeavvik i stue og kjøkken 1. etasje på 15mm over en lengde på 2m.
Det er registrert et høydeavvik i hoved soverom på 10mm
Det er registrert et høydeavvik i kjellerstue/soverom på 10mm.
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.

Rom Under Terreng
Ved indikasjonsmåling på vegg mot grunn ble det målt forhøyede fuktverdier.
Konsekvens/tiltak: Dette må ses i sammenheng med drenering.

Innvendige trapper
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp ned til kjeller mangler håndløper langs vegg.
Trapp ned til kjeller har korte inntrinn.
I trapp fra 1. til 2. etasje er rekkverkshøyden for lav og åpninger i rekkverk er for store.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er elde og slitasje på dører.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dører må overflatebehandles.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er vannskade på benkeplaten.
Det er hakk og merker på innredning.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral
Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Elektrisk anlegg
Deler av det elektriske er det eldre anlegg uten dokumentasjon og at sikring til stekeovn løses ut ved høy belastning
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 el-tilsyn) 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.

Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det er målt forhøyet fuktverdier på vegger i kjeller.

Grunnmur og fundamenter
Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Takvinduer på loft
Vinduer har elde og slitasje. Det er fuktmerker i undertak rund vinduer.
Opplysninger gitt av eier: Fuktmerker rundt vindu på loft kommer mest sannsynlig av at vi glemte vinduet på loftet åpent en sommer. Altså er vinduet ikke utett.
Konsekvens/tiltak: Takvinduer må skiftes i tiden som kommer.

Pipe og ildsted
Pipevanger er ikke synlige. I 2. etasje er pipen tildekket med garderobeskap, og den er flislagt inne på bad.
Konsekvens/tiltak: Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

2. Etasje - Bad - Generell
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad har fliser på gulv og vegger.
Malt himling.
Badet er innredet med en frittstående toalett, enkel servant og dusjhjørne.
Det ligger vinylbelegg under påstøp.
Ved dør ved dørlist ser det ut som at vinyl-belegg ikke er fagmessig utført.
Vinyl-belegg er over 25 år.
Det er trolig ikke montert forskriftsmessig veggmembran i våtsonen.

Det er registrert svertesopp på gulv i dusjhjørne.
Det er målt et høydeavvik på 25mm fra dør til hovedsluk.
Den elektriske vifta er ikke forskriftsmessig festet. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV og høytalere, samt høytalerstativ i stue følger ikke med.

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

G - gul
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 varmes opp av varmepumpe, vedfyring og elektriske varmeovner. Det er elektriske varmekabler på våtrom, kjellerstue/soverom og entré

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. 23 372 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 073,-pr. 2025

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 480,- pr år.
- Internett fra Telenor kr 1 158,- pr mnd.

- Ved til fyring ca. kr 1 500,- pr år.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 651,- 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 2 081 576,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 326 305,- 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

Om sameiet

Eiendommen er en del av et eierseksjonssameie med to boligseksjoner som ble opprettet ved seksjonering av eiendommen. Sameie er uformelt organisert og er ikke registrert Brønnøysundregistrene.

Det foreligger vedtekter for sameie som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ikke husordensregler, regnskap, årsberetning m.m.. Sameie har ikke forretningsfører eller et aktivt styret.

Kjøper må selv sørge for forsikring av sin boligseksjon.

Da sameie ikke avsetter midler til fremtidig vedlikehold, vil slike kostnader fordeles etter sameierbrøk.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 718 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Sameiets tomt er på 1 718 kvm. Snømåking og vedlikehold av adkomstvei gjøres i samarbeid med naboseksjon.

Hagen fremstår som en grønn og fin oase i sommermånedene. Hagen er helt inngjerdet slik at små barn og hunder kan løpe fritt. Flotte muligheter for både epler, plommer, aronia og rips plukket fra egen hage. I tillegg er det anlagt en liten kjøkkenhage hvor man kan dyrke det man ønsker.

De utvendige arealene er ikke seksjonert som tilleggsdel grunn, men definert som fellesareal i seksjoneringsbegjæringen. Bruksretten til tomten er vedtektsfestet. En slik eksklusiv bruksrett gjelder i maks 30 år fra inngåelsen eller fra ny eierseksjonslov trådte i kraft. Vedtektene i sameiet er ikke daterte og det legges derfor til grunn at retten gjelder fra ny lov tråde i kraft 01.01.2018. 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 Munkerudvollen.

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 og T-bane i gangavstand fra boligen. Nærmeste trikkestopp er Ljabru med linje 13 og 19 til sentrum. Bussholdeplass finner man i Nordstrandsveien og på Ljabru. T-banestopp finner man på både på Munkelia og Manglerud.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Barn i området går på populære Munkerud barneskole. Ungdomsskole 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 småhusbebyggelse og noe lavblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort med påført dato for ferdigattest, datert 22.02.1960. Videre foreligger et gjenpart av ferdigattest fra 1959. Meglers leverandør av byggesaksinformasjon opplyser om følgende: Gjenpart av ferdigattest dukker opp hovedsakelig i 1959 og 1960. Gjenparten er antakeligvis en gjennomslagskopi som lå under originalen, og er ferdigattesten uten brevhoder og standard-tekst. Vi antar derfor at det ble utstedt to kopier, hvor hoveddokumentet ble sendt til tiltakshaver/eier og Plan- og bygningsetaten beholdt kopien. Utstedelsesdatoen korresponderer med attesteringsdatoen på arkivkortet, og teksten på dokumentet passer inn med plasseringen på ferdigattester vi finner rundt denne tiden.

Det foreligger henleggelse av byggesak uten ferdigattest for oppføring av bod i hjørnet av tomten.

Kjelleretasje er byggemeldt som boder, men tatt i bruk som oppholdsrom. Endringen er søknadspliktig, men ikke omsøkt kommunen. Dette medfører også at rom omtalt som kjellerstue/soverom av takstmann og kjellerstue i salgsoppgaven ikke er godkjent for varig opphold. Kjøper overtar risiko og ansvar for manglende omsøkning.

Selger har oppført et drivhus på eiendommen. Selger opplyser om at det er ikke søkt om å sette opp drivhuset. Det er avtale med nabo om at drivhuset skal fjernes dersom dette fører til overskridelse av BYA ved en eventuell seksjonering av eiendommene.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke

innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe .oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

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:

301/181/492/1:
10.03.1950 - Dokumentnr: 2858 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:492
Gjelder denne registerenheten med flere

22.10.1951 - Dokumentnr: 12549 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:492
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1954 - Dokumentnr: 14175 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:492
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1978 - Dokumentnr: 29267 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 150 000
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:492 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.1998 - Dokumentnr: 44470 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. oppføring av bod/garasje.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:492 Snr:1 F

22.12.1978 - Dokumentnr: 29267 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

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.

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: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 68 250,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 28 800,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 0,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 142 240,- 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 28. mars 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

Munkerudvollen 36A

Munkerudvollen 36A

Nabolaget Munkerud - vurdert av 144 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	372 elever, 18 klasser	21 min 1.6 km
Mortensrud skole (1-7 kl.)	364 elever, 20 klasser	25 min 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.)	438 elever, 30 klasser	28 min 1.9 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	9 min 3.6 km
Holtet videregående skole	325 elever, 21 klasser	9 min 4.2 km

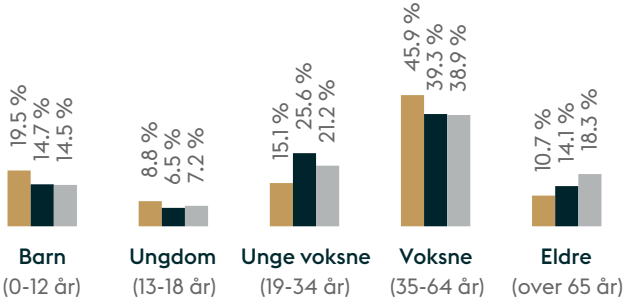
Offentlig transport

Munkerud	Linje 74, 79	11 min 0.8 km
Ljabru	Linje 13, 19	13 min 1 km
Hauketo stasjon	Linje L2, L2x	23 min 1.7 km
Munkelia	Linje 1, 4	24 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min 8.2 km

Barnehager

Munkerudsletta barnehage (1-5 ...	54 barn	3 min 0.2 km
Bakketoppen barnehage (1-5 år)	57 barn	4 min 0.3 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 å...	84 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Munkerud skole	7 min
Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	15 min
EVO Nordstrand	18 min
Fresh Fitness Hauketo	21 min

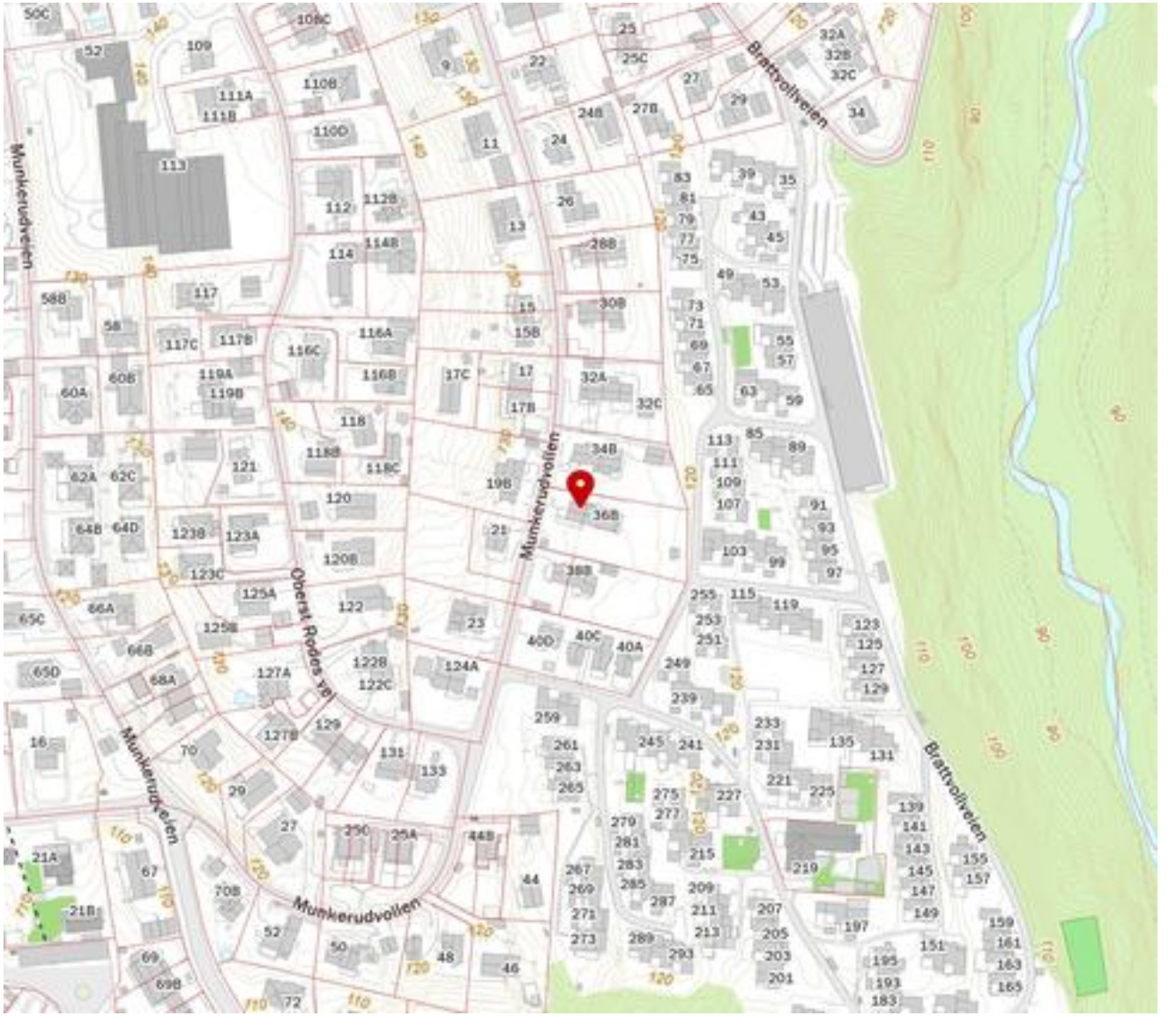
«En liten oase "midt" i Oslo. 15 min til rådhuset på sykkel!»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100



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
Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 492, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 24.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19148-1786 **Referansenummer:** SU5411

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

jas@th1.no
948 28 631

Medansvarlig

Niclas Berg
Intern Takstingeniør
nb@th1.no
400 00 923

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.

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

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 1949.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i 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

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader, som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Renner, nedløp og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer er fra 2017.
Vindu på bad i 2. etasje og entre i 1. etasje er fra 2018/19.
Gamle takvinduer med stålramme.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrassen er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker.
Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 117cm.
Terrassen ble målt til ca. 13m2.
Platting ble målt til ca. 24m2.
Betongtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kjeller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er utført indikasjonsmåling på yttervegg mot grunn.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad har fliser på gulv og vegger.
Malt himling.
Badet er innredet med en frittstående toalett, enkel servant og dusjhjørne.
Det ligger vinylbelegg under påstøp.
Ved dør ved dørlist ser det ut som at vinyl-belegg ikke er fagmessig utført.
Vinyl-belegg er over 25 år.
Det er trolig ikke montert forskriftsmessig veggmembran i våtsonen.
Det er registrert svertesopp på gulv i dusjhjørne.
Det er målt et høydeavvik på 25mm fra dør til hovedsluk.
Den elektriske vifta er ikke forskriftsmessig festet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Våtromssertifikat for bad fra 2016 ligger nå i Boligmappa
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Det er opprettet av membran på terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke inne på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.7%.

KJØKKEN Gå til side

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

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Bad 2. etasje.
Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Automatsikringer og fjernavleststrømmåler
Røykvarsler, håndslukker

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. 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

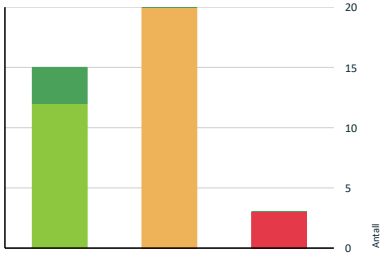
Det er ikke fremlagt tegninger.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

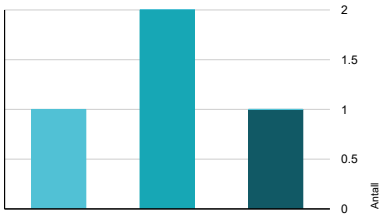
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Utvendig > Takvinduer på loft	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1949

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 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er skjolder på undertak på loft.
Det er skjolder rundt takvindu.

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

Tidspunkt for undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktmerker rundt pipe pga rundt takvinduer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjellervinduer er fra 2017.
Vindu på bad i 2. etasje og entre i 1. etasje er fra 2018/19.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Takvinduer på loft

Gamle takvinduer med stålramme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har elde og slitasje. Det er fuktmerker i undertak rund vinduer. Opplysninger gitt av eier: Fuktmerker rundt vindu på loft kommer mest sannsynlig av at vi glemte vinduet på loftet åpent en sommer. Altså er vinduet ikke utett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takvinduer må skiftes i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Balkongdør subber i karm.
Hovedytterdør subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Dører må justeres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen er oppført med terrassebord som er skrudd i gulvbjelker.
Konstruksjonen er utført i impregnerte materialer.
Rekkverk ble målt til 117cm.
Terrassen ble målt til ca. 13m2.
Platting ble målt til ca. 24m2.

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

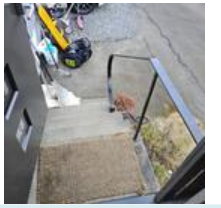
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er hakk og merker på gulv og enkelte overflater har en høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Enkelte overflater må påregnes vedlikehold.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Kjeller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert et høydeavvik i stue og kjøkken 1. etasje på 15mm over en lengde på 2m.
Det er registrert et høydeavvik i hoved soverom på 10mm
Det er registrert et høydeavvik i kjellerstue/soverom på 10mm.

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 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

• Pipevanger er ikke synlige.

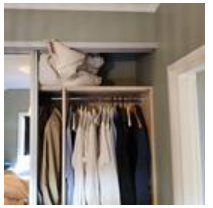
I 2. etasje er pipen tildekket med garderobeskap, og den er flislagt inne på bad.

Konsekvens/tiltak

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Det er utført indikasjonsmåling på yttervegg mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ved indikasjonsmåling på vegg mot grunn ble det målt forhøyede fuktverdier.

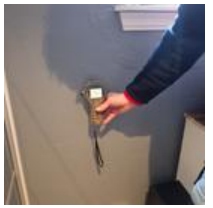
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dette må ses i sammenheng med drenering.



Nede langs gulv



Midten av veggen

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport



Vegg over grunn

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp ned til kjeller mangler håndløper langs vegg.
Trapp ned til kjeller har korte inntrinn.
I trapp fra 1. til 2. etasje er rekkverkshøyden for lav og åpninger i rekkverk er for store.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

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 elde og slitasje på dører

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører må overflatebehandles.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

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

Bad har fliser på gulv og vegger.
Malt himling.
Badet er innredet med en frittstående toalett, enkel servant og dusjhjørne.
Det ligger vinylbelegg under påstøp.
Ved dør ved dørlist ser det ut som at vinyl-belegg ikke er fagmessig utført.
Vinyl-belegg er over 25 år.
Det er trolig ikke montert forskriftsmessig veggmembran i våtsonen.
Det er registrert svertesopp på gulv i dusjhjørne.
Det er målt et høydeavvik på 25mm fra dør til hovedsluk.
Den elektriske vifta er ikke forskriftsmessig festet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





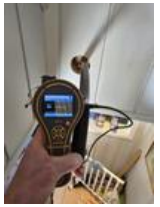
Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%
Hulltakingen er ikke en god representativmåling i dette tilfellet, da det var en bjelke som hindret innsyn inn i konstruksjonen.





KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Våtromssertifikat for bad fra 2016 ligger nå i Boligmappa

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Det er opprettet av membran på terskel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar med dusjløsning og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i inspeksjonsluke inne på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.7%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er vannskade på benkeplaten.
Det er hakk og merker på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bad 2. etasje.
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Vannledninger 1 etasje og kjeller

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

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



TG 2 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 og fjernavleststrømmåler

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.
   1949 Kjeller ble det elektriske renovert I 2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvarserklæring på elektrisk arbeid av kjeller og bad

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er gjennomført el-kontroll av am elektro i 2015

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av det elektriske er det eldre anlegg uten dokumentasjon og at sikring til stekeovn løses ut ved høy belastning
    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

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

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 el-tilsyn) 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.

Røykvarsler, håndslukker

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 ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det er målt forhøyet fuktverdier på vegger i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS
Norsk takst

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2016

Kommentar
Eier

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Bod er oppført på impregnerte fundamenter mot mark.
Bod er oppført med enkel trekonstruksjon med liggende malt kledning.
Taket er tekket med takpapp.
Dobbel dør med hengelås.
Boden har en normal standard men det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger.
Det er råte på forkantbord. Dørene må justeres.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

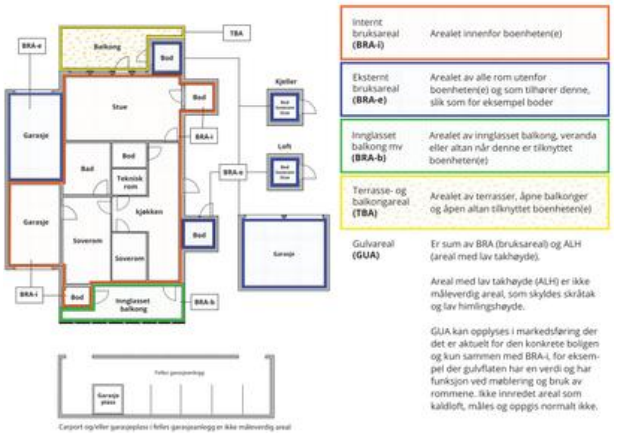
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.

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

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.

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	43			43	38
2. Etasje	40			40	
Kjeller	36			36	
SUM	**119**				**38**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Bod		
Kjeller	Kjellerstue/soverom, Gang, Bad/vaskerom		

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 40,0m2.
Bod ble målt 2,1m2.
Takhøyde i gangen ble målt til 2,5m.
Takhøyde i bad ble målt til 2,4m.

1. etasje ble målt til 42,6m2.
Det er en liten garderobe-bod på 0,2m2 i gangen.
Takhøyde ble målt til 2,4m.
Terrassen ble målt til 13,1m2.
Platting på mark 24,4m2.

Kjeller ble målt til 36,2m2.
Takhøyde i kjellerstue/soverom ble målt til 2,0m.
Takhøyde på bad ble målt til 1,94m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt 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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		6		6	
SUM		**6**			
SUM BRA	**6**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Boden ble målt til 5,9m2.
Bod er fra 2016.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	117	2
Bod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Jon Atle Solberg	Takstingeniør
	Lisa Maria Lindsøe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	492		1	1718 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Munkerudvollen 36A

Hjemmelshaver
Lindsøe Lisa Maria, Torpe Oskar

Kommentar
Fellestomt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og barnevennlig til i et boligområde på Munkerud/Nordstrand i Oslo.
Nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Nærhet til flere servicetilbud, butikker, treningssenter, svømmehall mm.
Nærhet til fjorden med flere fine badeplasser langs Bunnefjorden, Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya.
Fine turmuligheter ved Ekeberg/Brannfjell.

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 varmes opp av varmepumpe, vedfyring og elektriske varmeovner.
Det er elektriske varmekabler på våtrom, kjellerstue/soverom og entré.

Opplysninger gitt av eier

Renovering av bad i kjeller i 2016.
Bad i 2. etg. er fra 1997.
Vegg bak toalett ble revet og bygget opp i 2019 av godkjent våtromsfirma.
Tidligere eier avdekket utetthet i tak i 2021. Dette ble utbedret av Tømrermester
Petter Lødøen AS i 2021.
El-kontroll i 2019.
Ny peisovn fra Nordpeis i 2021.
Tidligere eier rapporterte om litt malingsflass under trapp i kjeller.

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
301 OSLO

TAKSTHUSET 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.03.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	24.03.2025	
2	24.03.2025	
3	25.03.2025	

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.

Munkerudvollen 36A , 1165 OSLO
Gnr 181 - Bnr 492
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/SU5411

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

Torpe, Oskar	9578-5998-4-847966	2025-03-19 17:51:51
Lindsøe, Lisa Maria	9578-5999-4-1249949	2025-03-19 16:05:47

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
19. mar. 2025

Oppdragsnummer
44-0032/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Munkerudvollen 36A, 1165 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Oskar Torpe, Lisa Maria Lindsøe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juni 2021

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: 24617712
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: Renovering av bad i kjeller 2019: Vegg bak toalett ble revet og bygget opp igjen av godkjent våtromsfirma. Dette var ikke en våtromsvegg i følge rørleggerfirma. Bad i 2.etg er fra 1997, men vi har ingen papirer på dette.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad i kjeller i 2016.

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 avdekket utetthet i tak i 2021. Dette ble utbedret av Tømrermester Petter Lødøen AS i 2021.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2015; Nytt kjøkken, nye stikkontakter, opplegg for induksjonsovn osv. Etablere opplegg for elbil-lader. Innstallering av varmepumpe. 2016: Nytt bad i kjeller, varmekabler, opplegg for vask/tørk, nye stikkontakter, spotter i tak. 2017: Helt nytt anlegg i kjeller med varmekabler gulv i alle rom, nye stikkontakter, spotter. 2019: Ny stikk elbil-lader ifm kjøp av ny elbil, opplegg nye utelamper. 2021-2024: Nye termostater til varmekabler i kjeller og i yttergang. Insallert dimmer på barnerom og bad i 2.etg. 2024: Koblet opp elektriske utvendige markiser i 2.etg. Alt godkjent elektrisk arbeid. 2015: Fixel AS (kjøkken) og Abildsø elektriske (elbil-lader og opplegg varmepumpe), 2016: Elektrikertjenesten AS (baderom), 2017: KM Elektro AS (nytt anlegg kjeller), 2019: Elektro solutions (stikk elbil og utelamper), 2021-2024: El Kraft Elektro (termostater, dimmere og screens).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-kontroll i 2019 (Infratek Elsikkerhet AS).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019: Ny stikk elbil-lader. Elektro Solutions AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere hadde frivillig rørinspeksjon i rør i kjeller i forbindelse med utbedring av soilrør. Gravco og Olimb rørfornying.

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innredet boder i kjeller til kjellerstue, senket gulv osv. Gjennomført av tidligere eiere i 2017. Vi er usikre på om det resterende arbeidet (flislegging m.m) var egeninnsats eller faglærte.

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?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peisovn fra Nordpeis i 2021. Utført av Paris Tzortzis.

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?

Ja

Beskriv: 2019: Vegg bak toalett ble revet og bygget opp igjen av godkjent våtromsfirma. Dette var ikke en våtromsvegg i følge rørleggerfirma. Gjennomført av TR Vann og Varme.

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: Tidligere eiere rapporterte om litt malingsflass under trapp i kjeller. Vi har ikke merket noe til det.

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?

Ja

Beskriv: Termostater i kjeller fungerte ikke, og ble byttet ut av faglærte i 2022-2024. (Se elektrisk arbeid).

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: Tidligere eiere oppdaget sølvkre i kjelleren i 2020. Dette ble utbedret før vi overtok. Vi har ikke sett noe sølvkre etter at vi overtok boligen. Tidligere eier rapporterte om gnager i soilrøret i kjeller i 2019. Dette ble utbedret med epoxy rørfornying. Dette har ikke vært noe problem i etterkant.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport for malingsflass i kjeller - usikker på årstall, men er fra tidligere eier. Skaderapport sølvkre - utbedret (2021). Skaderapport gnager - utbedret 2019)

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? Arealmåling fra kjøpsår - 2021.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke søkt om bruksendring fra bodareal til kjellerstue.

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?

Ja

Beskriv: Drivhuset må fjernes dersom eierne av Munkerudvollen 36B skal søke om seksjonering av tomten, og Munkerudvollen 36A overstiger tillatte bebygde areal.

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: 44-0032/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lindsøe, Lisa Maria	2025-03-19	Torpe, Oskar	2025-03-19

Identifikasjon: bankID Lindsøe, Lisa Maria

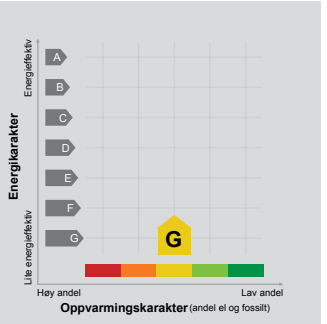
Identifikasjon: bankID Torpe, Oskar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Munkerudvollen 36A
Postnummer	1165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	492
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80425902
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93360
Dato	17.03.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Spar strøm på kjøkkenet
- Redusér innetemperaturen
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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	1949
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	119
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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/beregning-av-energikarakteren/).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

VEDTEKTER

For Sameiet Munkerudvollen 36

§ 1

Navn og formål

Eierseksjonssameiets navn er "Sameiet Munkerudvollen 36".

Sameiet består av seksjonsnr. 1 og 2 av gnr. 181, bnr. 492 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å:

- ivareta driften av eiendommen med bebyggelse.
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer.
- ivareta alle andre saker av felles interesse for selveierne.

§2

Styret

Sameiet skal ha et styre med 2 – to styremedlemmer, et medlem fra hver seksjon

Det kreves enstemmighet mellom alle sameierne i vedtak om:

- nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig
- fastsetting av vedtekter og endring av disse
- Endring av farger på boligene

§ 3

Disposisjons- og råderett

Dersom en sameier leier ut eller selger sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker/ kjøper skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og andre bestemmelser.

Sameierne plikter å følge vedtekter, sameiets øvrige bestemmelser eller styrets bestemmelser. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.
Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser forbeholder sameiet gjennom legalpanterett tilsvarende 1 x folketrygdens grunnbeløp i hver seksjon.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier proratarisk ansvarlig. Sameiets kreditorer må først gjøre gjeldende sine krav mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiet fellesmidler, eller det er åpenbart at det ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

Den enkelte sameier har disposisjons- og råderett over angitt tomteareal i henhold til situasjonsplan, som vedlegges vedtektene og anses som en del av vedtektene.

Kartet med fordelingen er ikke målbart. Ved evt. avvik mellom parsell grensene i sameiet og vedtektene, er det de stedlige forholdene som gjelder som for eksempel murer, gjerder o.l.

§ 4

Fellesareal

Alle sameiere plikter å delta på dugnader som bestemmes av styret.

Fellesarealer kan ikke brukes som oppbevaringsplass uten samtykke fra styret.
Adkomstveien og søppelkasse området er fellesareal for begge seksjonene.

§ 5

Vedlikehold og orden

Alle arbeider og forandringer som den enkelte sameier utfører i sin seksjon må utføres lovlig.

Felles ledningsnett innenfor den enkelte seksjon er et ansvar for sameiet i fellesskap, såfremt ikke eventuelle skader skyldes uaktsomhet fra den enkelte sameier.

Fellesarealer, anlegg og utstyr er sameiets ansvar.

§ 6

Fellesutgifter/sameierenes plikter

Sameierne har plikt til å være med å dekke fellesutgifter som er relevante for dem.

Den enkelte sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo og sin bygningsmasse.

Fellesutgiftene fastsettes av sameierne i fellesskap. Fordelingen på sameierne er bestemt i disse vedtekter til å være ihht. arealet. snr. 1: 119/346 og snr. 2: 227/346. Denne eierbrøken gjelder kun ved skifte/reparasjon av tak som berører begge seksjoner. Ellers gjelder seksjoneringsbegjæringens sameiebrøk – med 1/2 på hver seksjon.

Som fellesutgifter betraktes bl. a. offentlige avgifter knyttet til eiendommen, avfall, vedlikehold og utbedring av fellesarealer. Utbedring og vedlikehold av felles adkomstvei. Dersom annet viser seg å være relevant, kan dette tas opp av styret.

§ 7

Den enkelte sameier er pliktig til å avgi erklæring om rett til å legge, ha liggende og senere ha adkomst til for nødvendige reparasjoner, vann- og kloakkledning, elektriske ledninger, telekabler og felles kabelanlegg som vedrører medlemmer av sameiet og ved eventuell fradeling av tomt eller opprettelse av flere seksjoner. Den enkelte sameier er pliktig til å avgi erklæring om rett til kjørbar adkomsrett over sin parsell ut til Munkerudvollen ved evt fradeling av tomten.

§ 8

Spesielle forhold

Hver seksjon skal ha anledning til å utføre vedlikehold på egen bygning og seksjon, selv om arbeidet medfører at man må benytte annen seksjons areal for å utføre arbeidet. Slikt arbeid skal varsles berørt seksjonseier.

Dersom det vurderes å endre farger på husene krever dette full enighet mellom seksjonseierne. Vurdering av vedlikehold av utebekledning/farge vil bli gjort regelmessig, men senest hvert tredje år. Seksjon som ønsker vedlikehold/oppfriskning av farger (olje) har fordel ved en eventuell uenighet. Dette gjelder kun vedlikeholdsspørsmålet ikke valg av farger/olje. Fargene bør alltid være i samsvar med utbyggers utgangspunkt for arkitektonisk stil/estetikk.

Dersom de enkelte husene ønsker solskjerming som for eksempel markiser så skal disse være i samme farge på samtlige hus slik at det arkitektoniske utrykk ivaretas.

Dersom seksjonene ønsker å leie ut hele eller deler av boligen, skal det ikke kunne leies ut parkeringsplass inne på eiendommen, utover de parkeringsplassene seksjonen disponerer.

§ 9

Seksjonering

Eiendommen er seksjonert slik at det kun er bygningsmassen som tilhører den enkelte seksjon. Uteområdene er seksjonert som fellesareal for sameiet.

Denne paragrafen bestemmer at hver enkelt seksjon har særskilt bruksrett til sitt hageareal som er markert på vedlagte kart(utomhusplan). Hagearealet er markert med farger tilhørende de forskjellige seksjonene.

En sameier kan kreve at utomhusområdet skal seksjoneres, slik at hageområdet blir tillagt hver enkelt seksjon som «tilleggsdel i grunn». Seksjoneringen skal i så fall følge fordelingen som er merket på kartet , som følger som vedlegg til sameiets vedtekter.

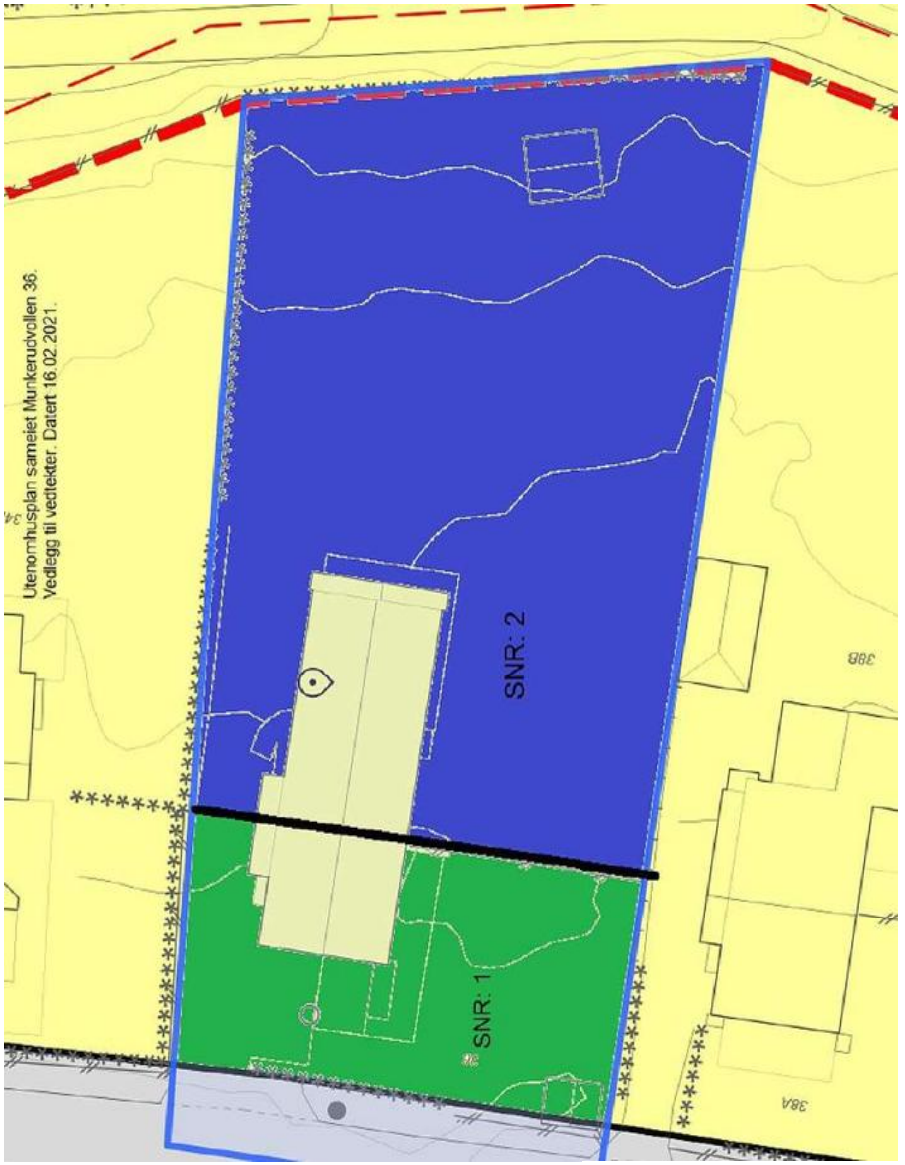
Dersom en sameier krever en slik seksjon skal sameiet stå som søker av reseksjoneringen, og gebyret belastes sameiet.

Seksjon 1 kan ikke motsette seg eventuell fremtidig fradeling av tomtene slik at eiendommene får hver sitt gnr/bnr. og oppløsning av sameiet. Seksjon 1 kan ikke motsette seg relevante tinglysninger på sin tomt i forhold til fradelingen. Seksjon 1 kan ikke motsette seg en eventuell ytterligere utbygging av seksjon 2 sitt tomteareale ei heller motsette seg en eventuell økning av flere seksjoner i sameiet og reseksjoneringen av disse.

Eiendommen er seksjonert i 2 seksjoner der hver seksjon skal ha bygningsmassen til eget hus tilhørende sin seksjon.

Oslo, den

_____	_____
Seksjon 1	Seksjon 2
_____	_____


Utenomhusplan sameiet Munkerudvollen 36.
Vedlegg til vedtekter. Datert 16.02.2021.
SNR: 2
SNR: 1
38B
38A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
MUNKERUDVOLLEN 36A

Dato: 17.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507700
8377984

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 492

Vi viser til bestilling av 20250317 for MUNKERUDVOLLEN 36A.

GNR. 181 BNR. 492

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1949.

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

1718 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

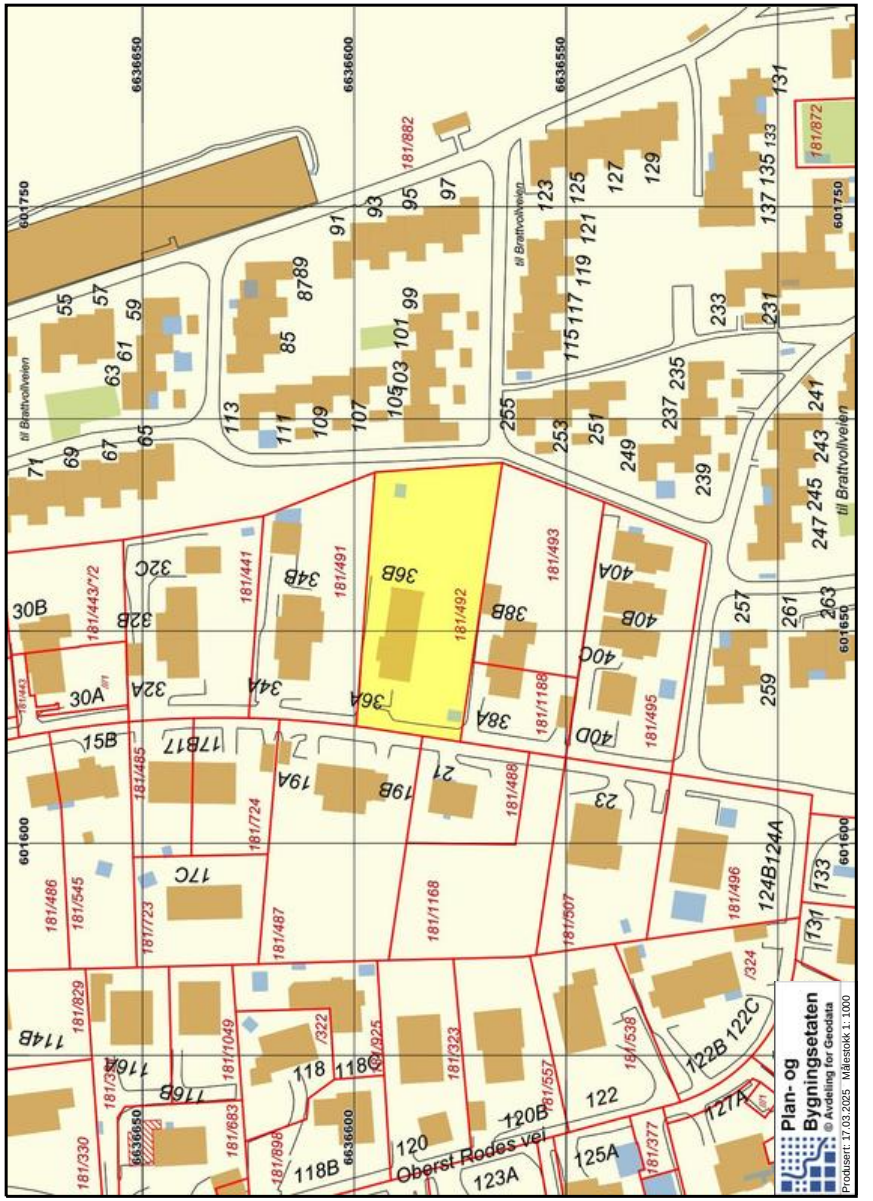
Kristin Tveit
Enhetsleder

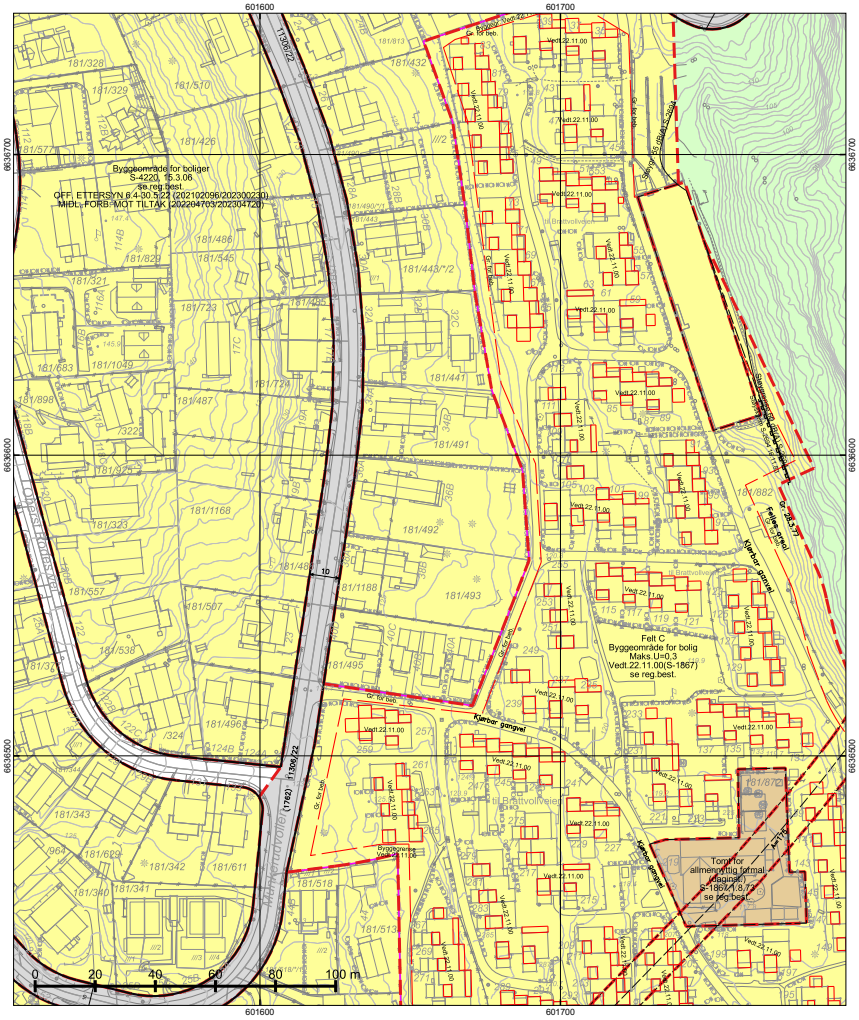
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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




601600
601700
6636700
6636600
6636500
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg best
OFF. ETTERSYN 8.4-30.5.23 (20210209б/20230223б)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220703/20230472б)
Felt C
Byggeområde for bolig
Maks.U=0.3
Vedt.22.11.00(S-1867)
se reg.best.
Torg for allmennyttig formål
(dagtur)
S-1867/1,8,73
se reg.best.
Kjørbo gangvei
Kjørbo gangvei
Kjørbo gangvei



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

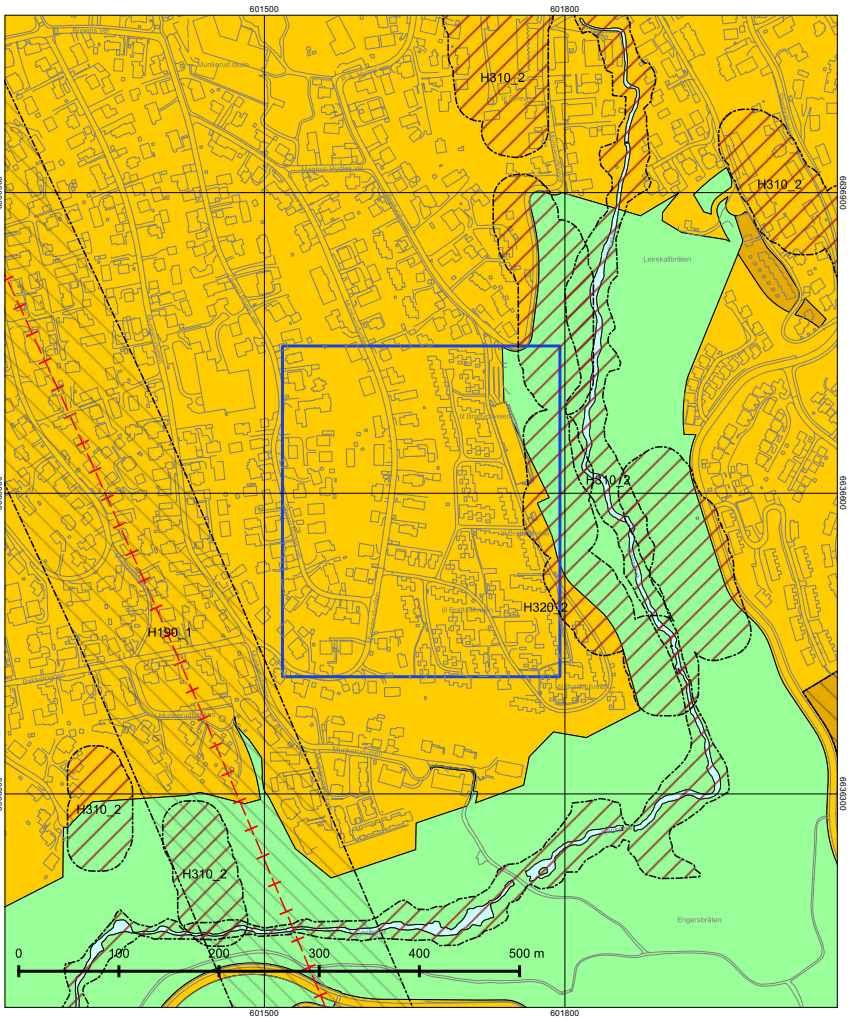
Dato: 17.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 139763/ 86507700
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: MUNKERUDVOLLEN 36A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 181/492

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139763/86507700
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



Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

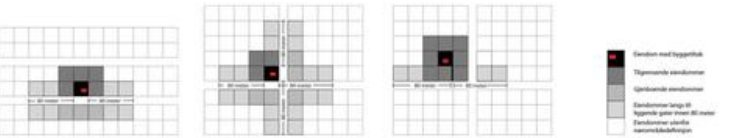
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

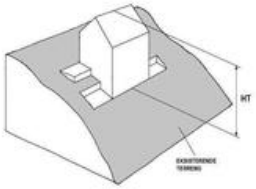
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

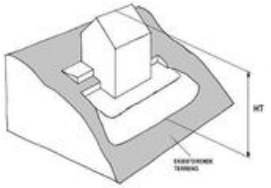
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0032/25
Vår referanse: 3702624/25968861
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 115

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
44470	105	5.8.1998	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	492	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
05 AUG 1998
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR.: 44470

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom.....: 181/492, Munkerudvollen 36, snr 1
Journalnr.....: 98 02009
Arbeidets art : Oppføring av bod/garasje

Byggherre..... : Thale Scheie, Munkerudvollen 36, 1165 Oslo

Den 06.05.98 har direktøren for Samferdselsetaten i Oslo i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand inntil 7.0 m regulert senterlinje i Munkerudvollen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte.forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo.

Oslo, den 7.7.98

Thale Scheie
Eiers underskrift

Hjemmelshavere: Thale Scheie, 101258 [redacted]
Luis Orellana, 010853 [redacted]

Dokmr 44470 Tinglyst 05.08.1998 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0032/25
Vår referanse: 3702626/25968871
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 114

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14175	105	3.11.1954	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	426	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. 1954/14175/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

14175/84 3 NOV 1954

Felleserklæring.

Undertegnede eiere og hjemmelsinnehavere av efternevnte eiendommer i Aker vedtar herved som bindende for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer Aker formannskaps betingelser i henhold til beslutning i møte 23/8.54 for overtagelse av

Munkerudvollen mellom vei 1762 b, Magnus Hydles vei og vei 1759 Oberst Rodes vei.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er iorden må av grunneierne settes i stand og forsynes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennem offentlig kloakk, må der gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for vår regning som stedsevarende heftelse på nevnte eiendommer.

Aker, den ..... 19.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/14175/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
181	435	Finstad koop. byggelag. R. Hoelstad. (sign.) E.Ouren (sign.)	
"	436		
	437		
	438		
	441		
	442		
	443		
	487		
	489		
	490		
	491		
	492		
	493		
	494	A/S Munkerudvollen 11 Ole Uhrn. K.Wiedswang.	
	510		
	426	Egil Abrahamsem. Per Johansen. A-S Munkerudvollen 13.	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/14175/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:
181	486	Harald Nicolaisen.	K. Gjølberg
	485	Gjølberg.	
	496	Sofie Arneng.	
	507	Paul Nicolaisen.	
	495	Olaf Karlsen.	
	457	Helge Hammer. Kaare Hammer.	
	432	Gjølberg.	

I den utstrekning jeg står som hjemmelsinnehaver til de ovenfor nevnte bruksnummere samtykker jeg i at nærværende felleserklæring blir tinglyst som heftelse på disse.

Oslo,den 21. september 1954.

K.Gjølberg. (sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/14175/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

Gr. nr.:	Br. nr.:	Eier:	Hjemmelsinnehaver:

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0032/25
Vår referanse: 3702627/25968876
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 120

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12549	105	22.10.1951	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	492	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

Finstad koop, Byggelag, Framnesveien 12, Oslo.

E r k l æ r i n g

Undertegnede som söker om å bli midlertidig frigitt for opparbeidel av vei i 8 m.br. erkjenner herved å være underrettet om følgende b slutning av

5. februar 1948.

Gnr. 181 bnr. 492 av bnr. 237 komt nr. 36

tillates bebygget i h.t.bygn. loven av 22/2 1924 og de av Arbeids-departementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Munkerudvollen må fullføres langs tomta med inntil videre 4.5 meter bredde.
2. Eieren må ved tingl. erklæring forplikte seg til, når Oslo formannskap måtte forlange det, å opparb. veiene med kloakk langs tomta i innt. 8 m.br., heri innbefattet fortau og kloakk av innt. 305 mm.diam. Inntil veier med kloakk er således opparb. og veigru en tilskjötet kommunen, overtar grunneieren veiens vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser.

Denne beslutning gjelder kun den etter bygningslovens pliktige veiopparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, som må approberes av Oslo bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglysningsgebyr kr. 5,- vedlegges.

....., den ..... 1948.

Jakob A. Sandrup. (sign.)

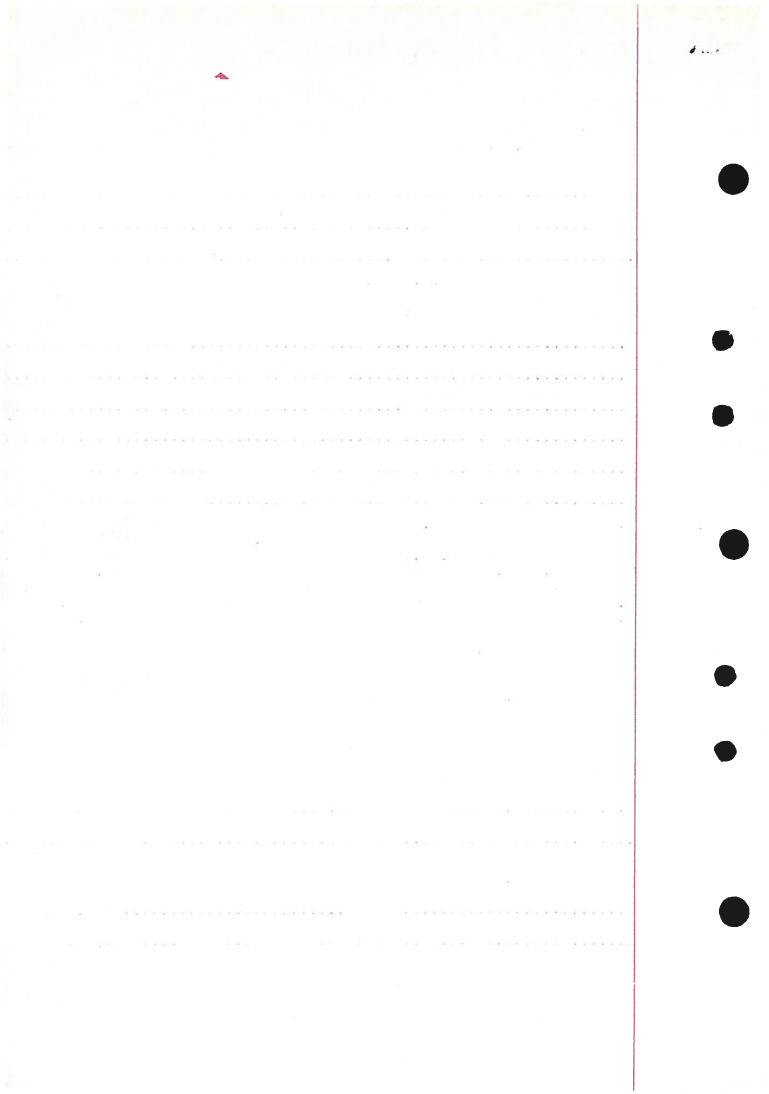
Som skjöteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglest på eiendommen.

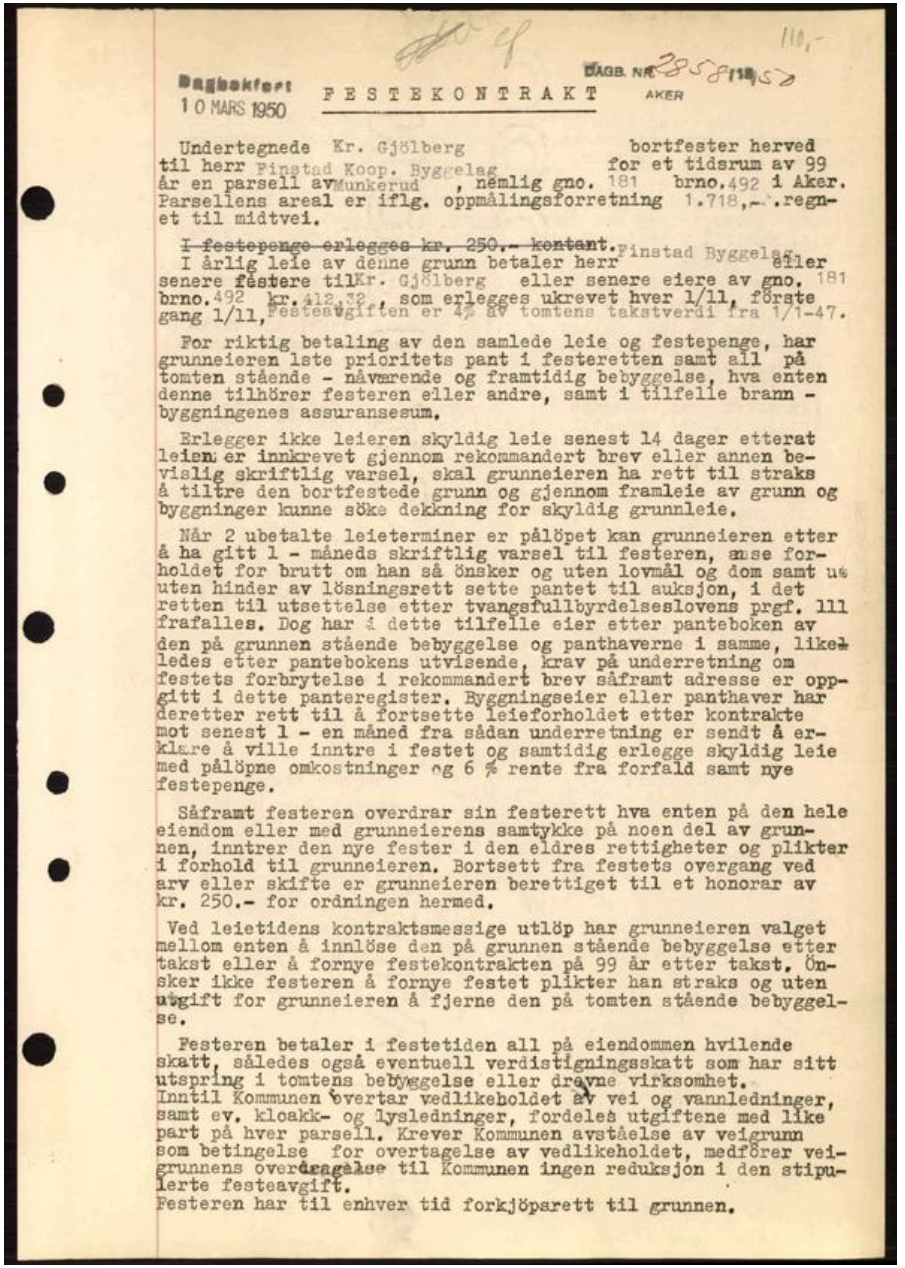
....., den .....1948.

Bygdetoll Hansen i fl. Hdm.

Th. Gjölberg (sign.)

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/12549/105
Uthentet 2025-03-18 12:20





Dagbokført
10 MARS 1950

DAGB. NR. 2858/1950 AKER

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede Kr. Gjölberg bortfester herved til herr Finstad Koop. Byggelag for et tidsrum av 99 år en parsell av Munkerud, nemlig gno. 181 brno. 492 i Aker. Parsellens areal er iflg. oppmålingsforretning 1.718,- □.regnet til midtvei.

~~I festepenge erlegges kr. 250.- kontant.~~ Finstad Byggelag

I årlig leie av denne grunn betaler herr eller senere festere til Kr. Gjölberg eller senere eiere av gno. 181 brno. 492 kr. 412,32, som erlegges ukrevet hver 1/11, første gang 1/11, Festeavgiften er 4% av tomtens takstverdi fra 1/1-47.

For riktig betaling av den samlede leie og festepenge, har grunneieren 1ste prioritets pant i festeretten samt all på tomten stående - nåværende og framtidig bebyggelse, hva enten denne tilhører festeren eller andre, samt i tilfelle brann - byggningenes assuransesum.

Erlegger ikke leieren skyldig leie senest 14 dager etterat leien er innkrevet gjennom rekommandert brev eller annen bevislig skriftlig varsel, skal grunneieren ha rett til straks å tiltre den bortfestede grunn og gjennom framleie av grunn og byggninger kunne söke dekkning for skyldig grunnleie.

Når 2 ubetalte leieterminer er pålöpet kan grunneieren etter å ha gitt 1 - måneds skriftlig varsel til festeren, anse forholdet for brutt om han så önsker og uten lovmål og dom samt uten hinder av lösningsrett sette pantet til auksjon, i det retten til utsettelse etter tvangsfullbyrdelseslovens prgf. 111 frafalles. Dog har i dette tilfelle eier etter panteboken av den på grunnen stående bebyggelse og panthaverne i samme, likeledes etter pantebokens utvisende, krav på underretning om festets forbrytelse i rekommandert brev såframt adresse er oppgitt i dette panteregister. Byggningseier eller panthaver har deretter rett til å fortsette leieforholdet etter kontrakte mot senest 1 - en måned fra sådan underretning er sendt å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge skyldig leie med pålöpne omkostninger og 6 % rente fra forfald samt nye festepenge.

Såframt festeren overdrar sin festerett hva enten på den hele eiendom eller med grunneierens samtykke på noen del av grunnen, inntrer den nye fester i den eldres rettigheter og plikter i forhold til grunneieren. Bortsett fra festets overgang ved arv eller skifte er grunneieren berettiget til et honorar av kr. 250.- for ordningen hermed.

Ved leietidens kontraktsmessige utlöp har grunneieren valget mellom enten å innlöse den på grunnen stående bebyggelse etter takst eller å fornye festekontrakten på 99 år etter takst. Önsker ikke festeren å fornye festet plikter han straks og uten utgift for grunneieren å fjerne den på tomten stående bebyggelse.

Festeren betaler i festetiden all på eiendommen hvilende skatt, således også eventuell verdistigningsskatt som har sitt utspring i tomtens bebyggelse eller drevne virksomhet.
Inntil Kommunen övertar vedlikeholdet av vei og vannledninger, samt ev. kloakk- og lysledninger, fordeles utgiftene med like part på hver parsell. Krever Kommunen avståelse av veigrunn som betingelse for overtagelse av vedlikeholdet, medfører veigrunnens overdragelse til Kommunen ingen reduksjon i den stipulerte festeavgift.
Festeren har til enhver tid forkjöpsrett til grunnen.

Festeren tegner brannforsikringer på de oppförendes byggninger gjennom et av grunneieren anvist førsteklasses forsikringsselskap på ellers like vilkår.

Forövrig gjelder følgende bestemmelser:
Tomten skal bebygges villamessig med et beboelseshus, ikke höyere enn 2 etasjer, og med ikke mer enn 2 leiligheter i hver etasje. Rum til beboelse må ikke innredes i kjeller eller loft over 2nen etasje.

2) Med hensyn til bebyggelsesgjelder de for strøket til enhver tid fastsatte byggnings- og reguleringsforskrifter.

3) På tomten må ikke drives noen for naboene sjenerende virksomhet eller bedrift. Heller ikke må der være forlystelsessted, handels- eller restaurasjonsvirksomhet e.l. uten utleierens samtykke.

4) Parsellen skal, såsnart den er bebygget, holdes forsvarlig inngjerdet med ordentlig gjerde. Når nabotomten er bebygget skal eiere eller leiere av tilstötende tomter hver ha halv gjerdeplikt. Kan naboene ikke enes om gjerdeholdet, avgjöres dette med endelig virkning ved voldgift av en av lensmannen i Nordstrand oppnevnt uinteressert mann på de tvistende naboers felles bekostning.

5) Leieren er forpliktet til å tilslutte Kommunens vann- og kloakkledning når hertil er anledning. Ved opparbeidelse eller utvidelse av gate utenfor eiendommen er leieren forpliktet til å utlegge fornödden grunn uten erstatning og å delta i opparbeidelsesomkostningene på samme måte som bestemt i byggningsloven.
Den i kontrakten fastsatte festeavgift blir eventuelt å regulere når Kontrollnevndas nye takst foreligger.

Oslo, den 31. desember 1947

Som grunneier: Kr. Kjelberg

Som fester: FINSTAD KOOP. BYGGELAG

Til vitterlighet: J. Winje

Hjemmelsinnehaver
Borghild Johansen iflg. Fullmakt

Kr. Kjelberg

Stempelmrk. Kr. 110 –
Kassert den 31/1 48 J. F. Berg.

Kartverket

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
V/PHILIP MAGNUSSEN
EKEBERGVEIEN 233
1162 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 44-0032/25
Vår referanse: 3702623/25968856
Bestilling: C3 2025-03-18 (6) 112

Dato
18.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
29267	105	22.12.1978	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	492	0	0

☒ 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

29267

22 DES 1978

Begjæring
til
Oslo Byskriverembete
om oppdeling av eiendommen Munkerudvollen nr.36
g.nr. 181 b.nr. 492 i Oslo i eierseksjoner.

1. På eiendommen er det i 1948/49 oppført en vertikal delt villa med 2 leiligheter hver bestående av kjeller, 1. og 2. etasje. Begge leiligheter har bad med WC
2. Vi begjærer eiendommen oppdelt i 2 eierseksjoner. Tomten er en festetomt og hver seksjon består av en ideell halvdel i festerett og bebyggelse. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.
3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til sikkerhet for fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 150 000,- og er uten opptrinnsrett.
4. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leil. nr.	Br. bolig-areal	Antall be-boelsesrom	Garasje nr.	Sameiebrøk
1	1	96	4		½
2	2	173	6	2	½
					1/1

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo 15 desember 1978

Munkerudvollen Borettslag

Riktig kopi bekreftes:

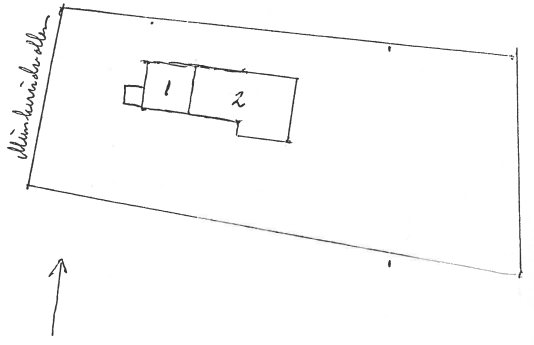
Advokat

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/29267/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

Tilhørende
Gnr. 181 bnr. 492
Munkerudvollen 36
Areal 1.718 m²

22 DES. 1978 ad 29267

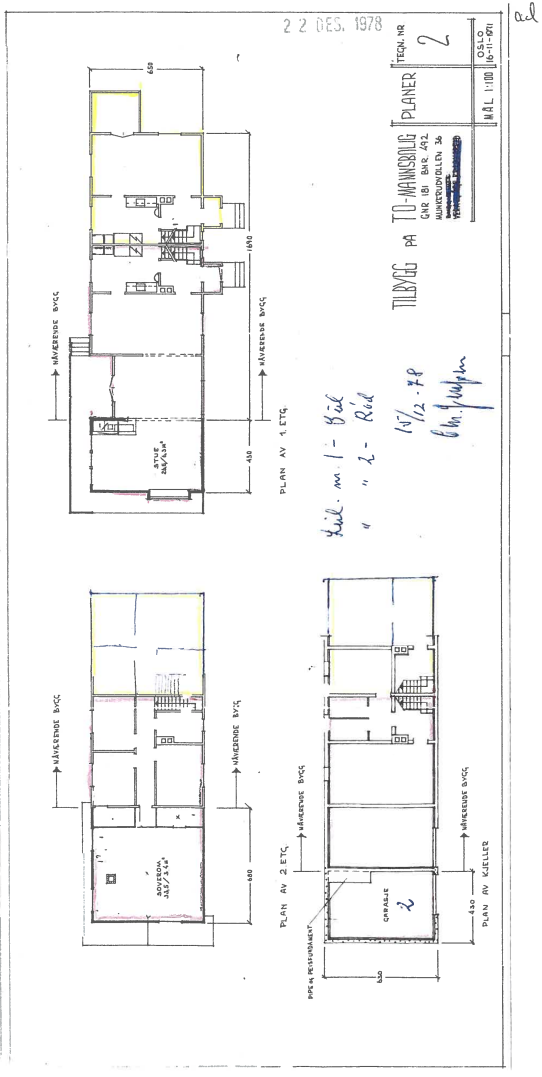


15/12 - 78
Munkerudvollen Borettslag

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1978/29267/105
Uthentet 2025-03-18 12:15

ad 29267



Avskriftens riktighet bekreftes

/NR.

22-2-1960.

Gnr. 181, bnr. 492, Munkerudvollen 36. 48/238.

Nybygg. 23-6-1959.

Våningshus (C 3).

Finstad kooperative byggelag, Framnesvn. 12, Oslo.

Arkitekt P. E. Brantzeg, Framnesvn. 12, Oslo.

Tömmermester Martin Fagerli, Jens Bjelkesgt. 82, Oslo.

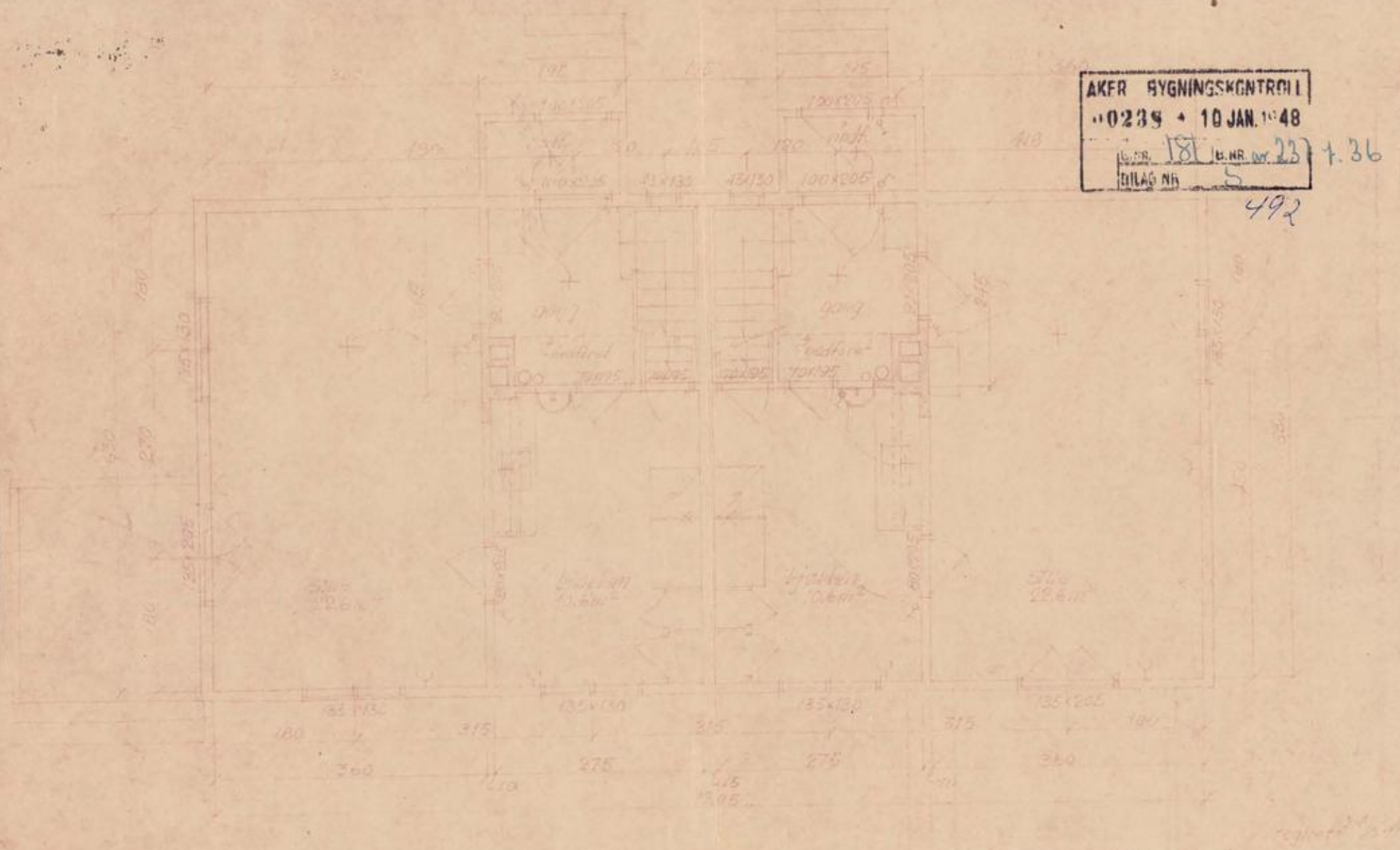
Distriktsingeniör
T. Busch

181	492	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV: 33
Gnr. 207 Bnr. 36		Finstad Kraftselskap	Arkt. P.G. Brantzeg		Tomt nr.: 36 til Munkebudrotten
		Byggelag	Frammes vn. 12.		Parsell nr.: Sted: Sæter
		Frammestuin 12	Oslo		Ferdigattest: 22/3-50

Veiattest: 18/1-49	Kloakkattest: 18/1-49	Feierattest: 18/1-49	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 12/1-48
			Eksp.			Retur: 7/1-49

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.	
9/1-48	233	1.	Tegn. Våningshus	19/3-48	Enmannshus type G. 3. 88 m² o. lus
		2.	Situ.		
		3.	Sit. plan		
		4.	Kjelle		
		5.	1 etg.		Fasader 2 stk. Mast "
		6.	2 "		
		7.	Fasade: Nord		
		8.	" : Syd		
		9.	" : Øst		
		10.	" : Vest		
		11.	Snitt		
			Jfr. se bl.a. 2.		
23/1-48	664	12.	Sit. plan		
			Gravning	17/2-48	
25/2-48	2186		Anmrk. 97/45	utg.	Byggem. Karl J. Krafkestad (1213)
5/10-48	5334		Anmrk	18/1-49	Rørlegger Martin Fagerli (680)
3/11-48	16523	13.	Skr. stat. beregn.	11/1-49	
		14.	Stat. beregn.	-	Stg 19/1
24/11-48	16879		Kvalitetsted		
7/12-49	19027		Ferdig		Vedl. t. 19
			Anmrk. Ferdsk. innmeldt	27/2-50	
			Kjm. n. 2. inn		
			Anmrk. Ferdsk. avtl.	10/-	

AKER BYGNINGSKONTROLL
0239 - 10 JAN. 1948
U.NR. 181 B.NR. 237/1.36
1945 NB 4

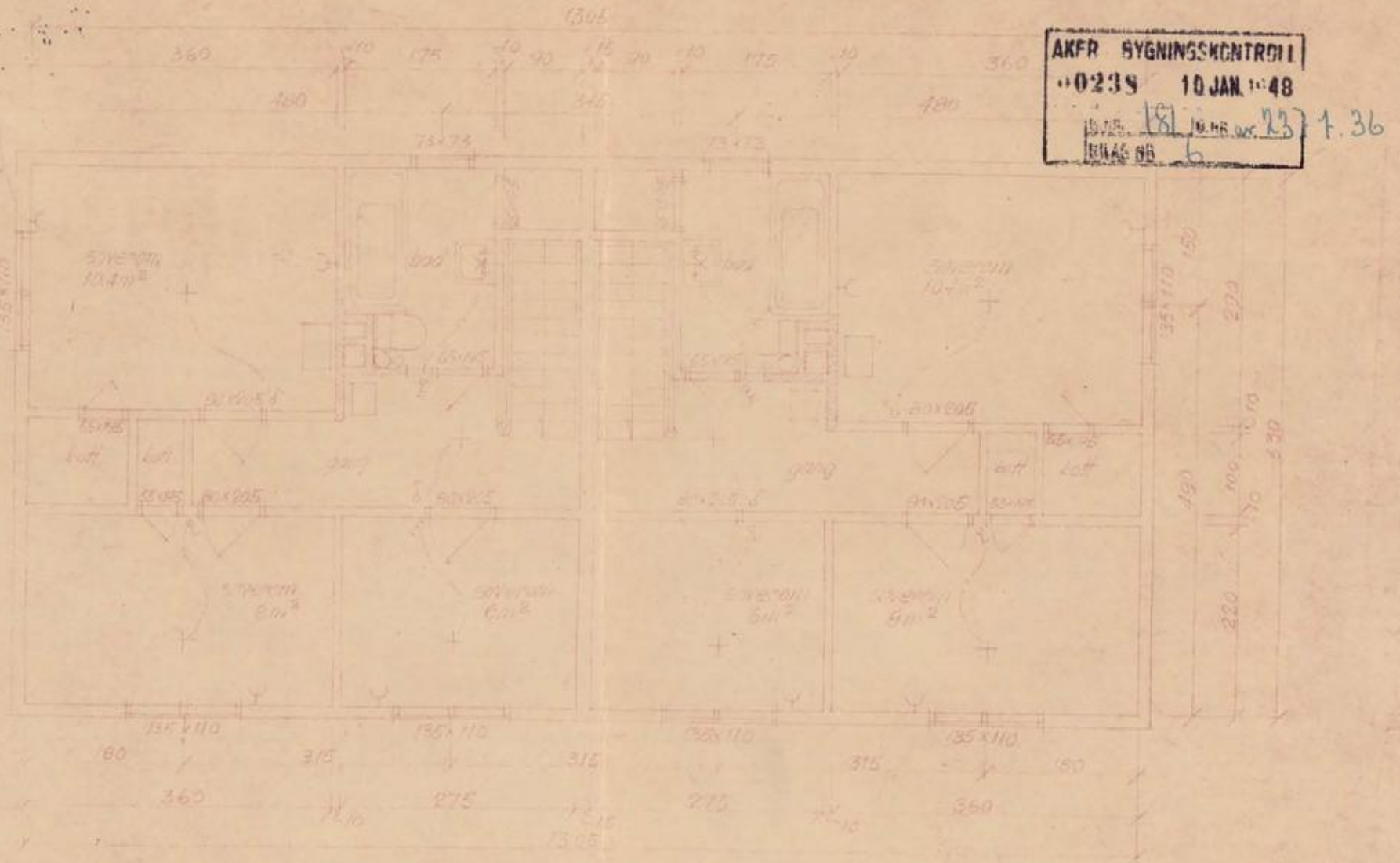


AKER BYGNINGSKONTROLL
0238 • 10 JAN. 1948
GNR. 181 B.NR. 23
BILAG NR. 5

7.36

492

Aker BB. Flere og Enfamilie
Dobbelthus type C 3.
Plan og fasade 1:50



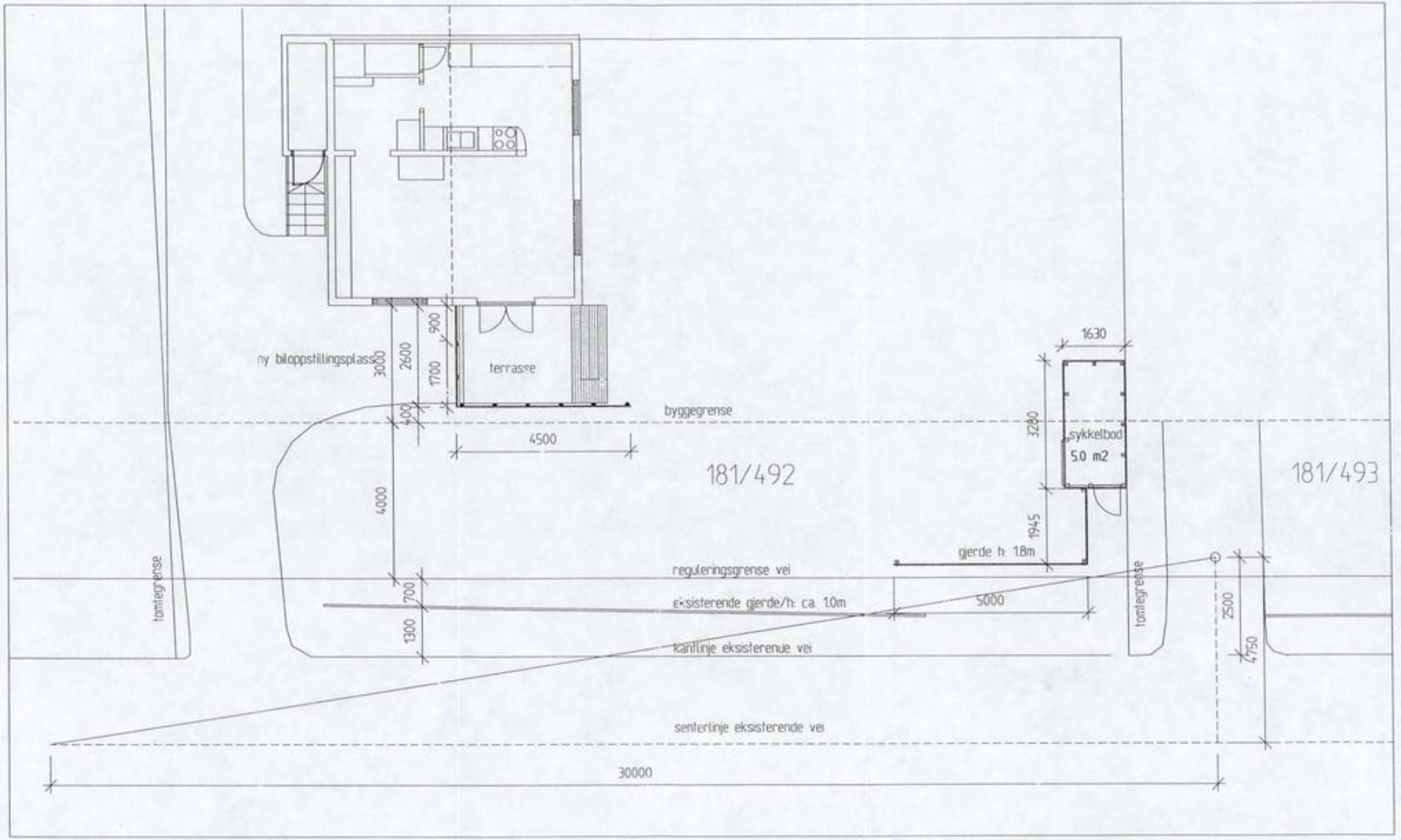
AKER BYGNINGSKONTROLL
0238 10 JAN. 1948
BYGN. NR. 181 MÅLEBR. NR. 237
BRUKS NR. 6

1.36

Type: 24/3 - 47

Aker BBL, Flåen og Ammerud
Dobbelthus type C 3
Plan av 2. etasje 1:50
Arbeidstegning arkitektkontor nr. 148

VEDLEGG 04



signatur for nabosamtykke:

gnr.bnr. 181/491: [signature]

gnr.bnr. 181/492: [signature]

gnr.bnr. 181/493: [signature] [signature]

gnr.bnr. 181/487: [signature]

gnr.bnr. 181/488: [signature]

Munkerudvollen 36

levegg mot vei / utebod / rekkverk terrasse

plan etter utbygging

mål: 1:100

dato: 19.05.98

tegn.nr.4

Thale Scheie siv.ark. mnal, Munkerudvollen 36, 1165 Oslo

HJELPEMIDDEL

Blankett nr. 88-4025

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. **Melding etter §§85,86**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. **Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse**

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. **Byggesaken har fått brukstillatelse**

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 44-0032/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Munkerudvollen 36A 1165 OSLO

Betegnelse: Gnr 181, bnr 492, snr 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