

Boa



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

MUNKERUDÅSEN 13 D

PRISANTYDNING
10 700 000,-

Fin kjedet enebolig over 2 plan | Solrik terrasse på 30 kvm. og
3 kvm. balkong | Idyllisk hage | Peis | Garasje

BRA-I
117 kvm

OM EIENDOMMEN

Munkerudåsen 13D er en kjedet enebolig som ligger ytterst mot sør i rekken, med en boligløsning som gir god plass til hele familien og en tilbaketrukken beliggenhet. Boligen rommer stue/kjøkken, bad, vaskerom, tre soverom, der det ene brukes som allrom idag. Utepartiet er noe av det som virkelig løfter boligen: en solrik terrasse på 30 kvm som fører videre ned i den idylliske hagen, i tillegg til en egen balkong på ca. 3 kvm. Her ligger alt til rette for hyggelige stunder utendørs. Inne finner du et oppgradert bad med gulvvarme fra 2023, samt en peisovn som skaper god stemning når høsten og vinteren melder seg. Kjøkkenet står i åpen løsning med stuen og danner et naturlig samlingspunkt i boligen.

- Solrik terrasse på 30 kvm med utgang til hage
- Oppgradert bad med gulvvarme (2023)
- Peisovn og luft-til-luft varmepumpe
- To gode boder for oppbevaring
- God planløsning
- Halvpart av dobbelgarasje med el-bil ladepunkt og oppbevaringsplass

NØKKELINFORMASJON

Eierform	Selveier
Primærrom (P-ROM)	117 m²
Bruksareal (BRA)	117 m²
BRA-I	117 m²
Tomteareal	2576 m²
Antall rom	4
Antall soverom	3
Byggeår	1989
Energimerking	D - Yellow

ØKONOMI

Prisantydning	kr 10 700 000,-
Felleskostnader/mnd	kr 1 850,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing kjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 19 900
Dokumentavgift	kr 267 500

VISNINGER

- 23.08.2026 kl. 16:00 –17:00
- 24.08.2026 kl. 17:00 –18:00

INNHold OG BESKRIVELSE

Entré

Du kommer inn i en praktisk entré med god plass til yttertøy og sko, og trappegangen leder deg videre opp til andre etasje. Her er det også atkomst til to praktiske boder, hvorav en har egen utvendig inngang, noe som gjør det enkelt å oppbevare sykler, hagemøbler og annet utstyr uten at det tar plass inne i boligen. Andre naboer i sameiet har valgt å konvertere disse bodene om til et fjerde soverom, så fleksibiliteten er der om man ønsker.

Stue og kjøkken

Hjertet av boligen er den åpne stue- og kjøkkenløsningen i første etasje, hvor takhøyden på 2,40 meter gir en behagelig og innbydende atmosfære. Kjøkkeninnredningen har folierte, profilerte fronter med vitrinedører og gir et tidsriktig og ryddig preg, med god benkeplass og plass til både oppvaskmaskin og vanlig kjøkkenutstyr. Fra stuen går man rett ut på den store terrassen, og en koselig peisovn med sørger for ekstra varme og stemning når kvelden faller på. Rommet fungerer som et naturlig samlingspunkt for både hverdag og fest.

Bad 1.etg

Dette rommet ble oppgradert i 2023 og fremstår i dag som meget moderne og velfungerende. Det er lagt nytt gulv med gulvvarme, veggene er kledd med malt gips i våtromsutførelse, og det er montert nye dusjvegger. Rommet har god plass til både servant og toalett, samt opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel, noe som gjør det til et fullverdig vaskerom i tillegg til dusjbad.

Terrasse og hage

Terrassen på ca. 30 kvm er en av boligens store kvaliteter, med gode solforhold og utgang direkte fra stue og kjøkken. Herfra er det videre ned til en pent opparbeidet hage, som gir enda mer rom for utfoldelse i sommerhalvåret, enten det er til dyrking, lek eller avslapning. En markise ved terrassen gir ekstra skyggemuligheter på varme dager.

TV-stue/allrom 2.etg

Kommer du opp trappen, møtes du av en romslig TV-stue/allrom som gir god fleksibilitet, enten som ekstra oppholdsrom, hjemmekontor eller lekerom. Her er takhøyden hele 3,95 meter på det høyeste, noe som gir en åpen og luftig følelse og gjør rommet til et naturlig pusterom atskilt fra boligens sosiale sone i første etasje. Dette har vært det tredje soverommet, og med enkle grep kan det lett føres tilbake som det.

Soverom 2.etg

Andre etasje har i dag to gode soverom, hvorav det ene har egen utgang til balkong, ideelt for en rolig kaffekopp om morgenen eller en pust i bakken en sommerkveld. Med noen enkle grep er det som nevnt mulig å dele opp TV-stuen/allrommet og få tilbake et tredje soverom.

Balkong 2.etg

Fra ett av soverommene i andre etasje er det utgang til en balkong på ca. 3 kvm med glassrekkverk, en fin privat sone for en rolig stund alene.

Bad 2.etg

Et flott og romslig bad med varmekabler i gulvet, som gir en herlig varme under føttene på kjølige morgener. Her er det god plass til både servant, servantskap og badekar, en sjelden luksus i dagens boligmarked, og du kan glede deg over lange, avslappende bad etter en lang dag. Badet er praktisk innredet og fungerer utmerket i dag, samtidig som det er lagt opp rør for montering av dusjkabinett, slik at fremtidige eiere enkelt kan sette sitt eget personlige preg på rommet og tilpasse det etter egen smak og behov.

Krypkjeller

Boligen har krypkjeller med atkomst via luke i grunnmuren, og det er lagt godt til rette med synlige ventiler for grunnleggende luftsirkulasjon under boligen.

Garasje

Til boligen hører en halvpart av en dobbelgarasje med asfaltert gulv og leddport. Her er det montert eget ladepunkt for elbil, en stadig viktigere og verdsatt detalj for dagens boligkjøpere. Garasjen gir trygg og praktisk parkering rett ved boligen, uavhengig av vær og føre. I tillegg er det vegghengte hyller til ekstra oppbevaring.

Beliggenhet

Munkerudåsen 13D ligger i et veletablert boligområde på Munkerudåsen, i grenselandet mellom Munkerud og Nordstrand, en av Oslos mest ettertraktede bydeler for familier. Boligen ligger på enden av husrekken med usjenert uteområde, noe som gir en ekstra følelse av privatliv. Herfra er det kort vei ned til Ljabru og videre inn mot Oslo sentrum, samtidig som skogen og turterrenget i marka ligger rett i bakkant. Den kombinasjonen, kort vei til byen på den ene siden og direkte tilgang til naturen på den andre, er noe av det som gjør denne delen av Nordstrand så attraktiv. Gatene er rolige og lite trafikkerte, og de som bor her trekker gjerne frem at det føles landlig og barnevennlig uten at man mister nærheten til sentrum. Terrenget stiger svakt oppover fra fjorden, noe som gir fine solforhold og utsikt fra flere av boligene i området, denne inkludert.

Nærhet til skole og barnehage

Barnefamilier vil sette pris på gangavstanden til Munkerud skole, som ligger rundt 8 minutter unna og dekker 1. til 7. klasse. Litt lenger ute finner man Nordstrand skole og Nordseter skole, som begge tilbyr et bredere klassetrinn, samt Steinerskolen på Nordstrand for de som ønsker et alternativt pedagogisk opplegg. For ungdomstrinnet ligger Nordstrand ungdomsskole omtrent 15 minutter unna, mens Lambertseter og Bjørnholt videregående skoler begge nås på rundt 7 minutter med kollektivtransport. På barnehagesiden er det flere gode alternativer i umiddelbar nærhet: Bakketoppen barnehage ligger bare 6 minutter unna, mens Nordstrand Kirkes barnehage og Munkerud miljøbarnehage begge ligger innenfor gangavstand.

Offentlig transport og kommunikasjon

Herfra tar du deg raskt inn til byen. Trikkeholdeplassen Ljabru ligger kun 6 til 8 minutters gange unna, med linje 13, 19 og 19N som gir hyppige avganger mot sentrum. For de som pendler lenger er det også gangavstand til Hauketo stasjon, hvor lokaltoglinjene L2 og L2x tar deg raskt videre til Oslo S og resten av Østlandet. Kjører du bil, er man normalt fremme på Oslo S i underkant av kvarteret.

Fasiliteter og shopping

Det aller meste av hverdagshandelen ordner du i umiddelbar nærhet. Matkroken Ljabru ligger 7 minutter unna og har også posttjenester i butikk, mens Kiwi Nordstrand nås på rundt 10 minutter til fots. For litt større ærend, som apotek eller et bredere vareutvalg, er det kort vei til Sæter Torg, som fungerer som et naturlig handelssentrum for hele Nordstrand-området. Skulle man trenge et enda større utvalg, er det heller ikke langt til Lambertseter senter eller andre kjøpesentre i nærområdet.

Aktiviteter og rekreasjon

For den aktive familien er det kort vei til flere idrettstilbud. Munkerud skole har egen aktivitetshall med tilbud for ballspill og sandvolleyball, mens Nordstrand nærmiljøpark ligger et par minutter unna med streetbasket og annen ballaktivitet. Litt lenger unna, mot Nordstrand idrettspark, ligger det legendariske anlegget lokalt kjent som "Niffen", hjemmebane for Nordstrand Idrettsforening med flere kunstgressbaner, håndballhall og en lang historie i norsk idrett tilbake til 1891. For trening finner du både EVO Nordstrand og Fresh Fitness Hauketo innenfor gangavstand. Og skal du bare ut i frisk luft, er nærheten til skog og marka en av de sterkeste kortene til dette området, med gode forhold for både skiturer om vinteren og skogsturer resten av året.

Lokale steder og attraksjoner

Munkerudåsen ligger med kort vei til rekreasjonsområdene ved fjorden, hvor badeplasser og turveier langs vannkanten trekker folk ut store deler av året. Om vinteren er det heller ikke langt til slalåmbakke og tennisbaner, og med "Niffen" som et samlingspunkt for lokalmiljøet er det tydelig at idrett og friluftsliv står sterkt i denne delen av Nordstrand. Kombinasjonen av skog, sjø og et velfungerende nærmiljø med gode naboskap, beboerne selv gir naboskapet gode skussmål, gjør at mange som flytter hit blir boende lenge.

Budgivning

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

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

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

Oppgjør

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

Bakgrunn for salgsoppgaven

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

Boligkjøperforsikring

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

Copyright

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

Forhold ved boligen

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

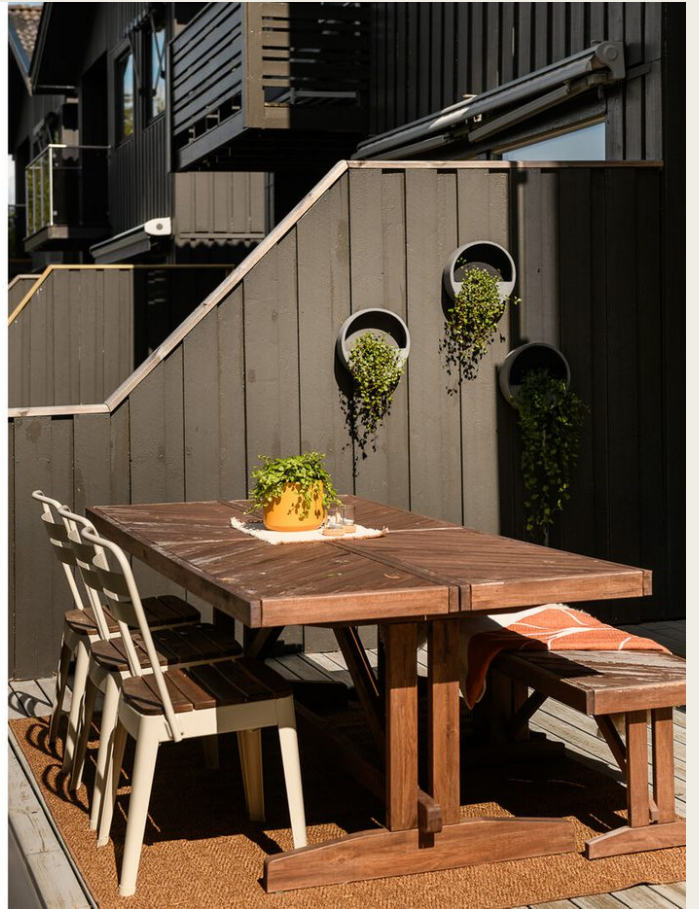




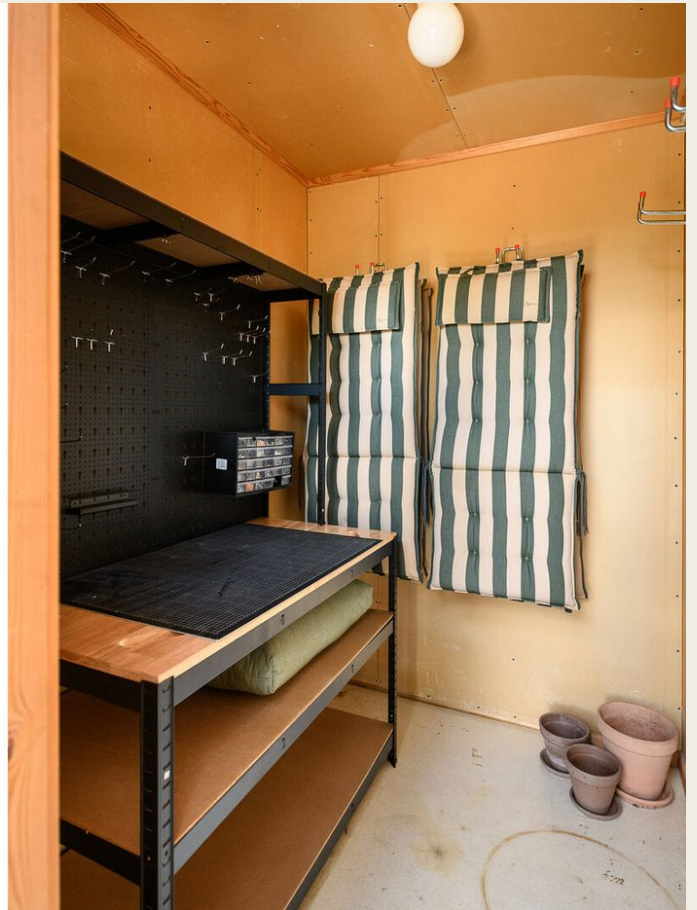
Første etasje

















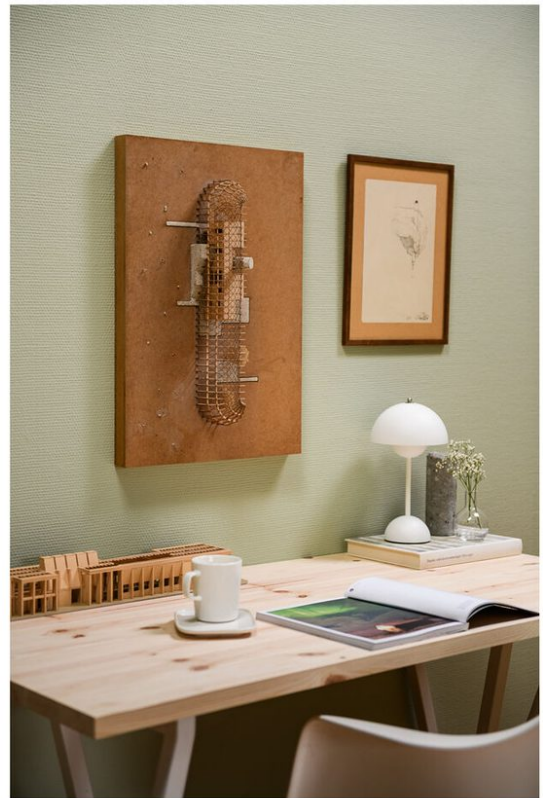




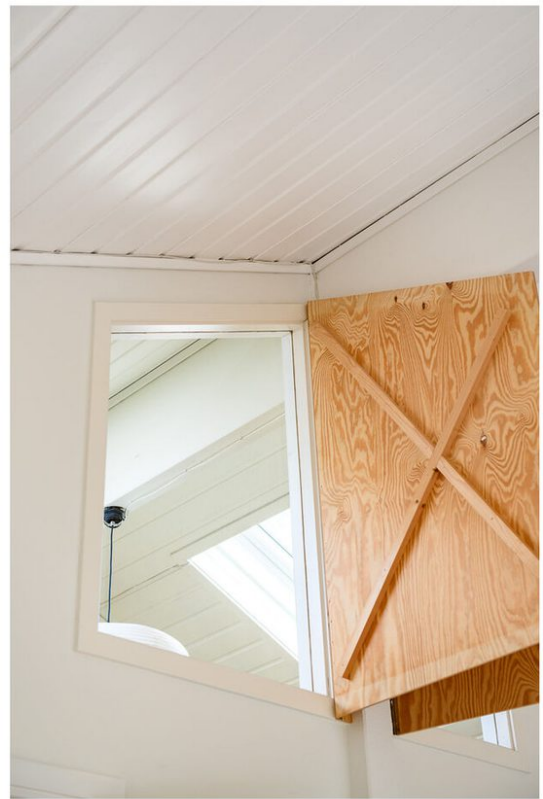


Andre etasje













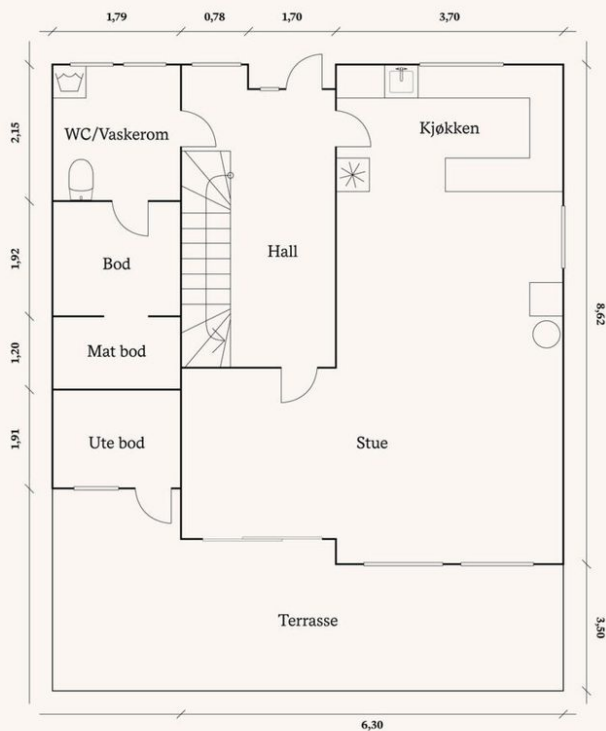


Boa

Munkerudåsen 13D
1165 Oslo

boaeiendom.no

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

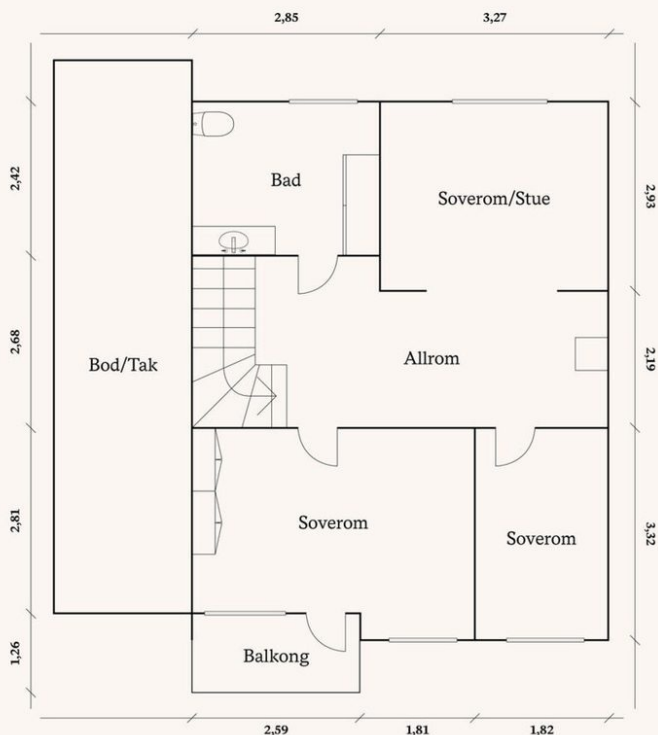


Boa

Munkerudåsen 13D
1165 Oslo

boaeiendom.no

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







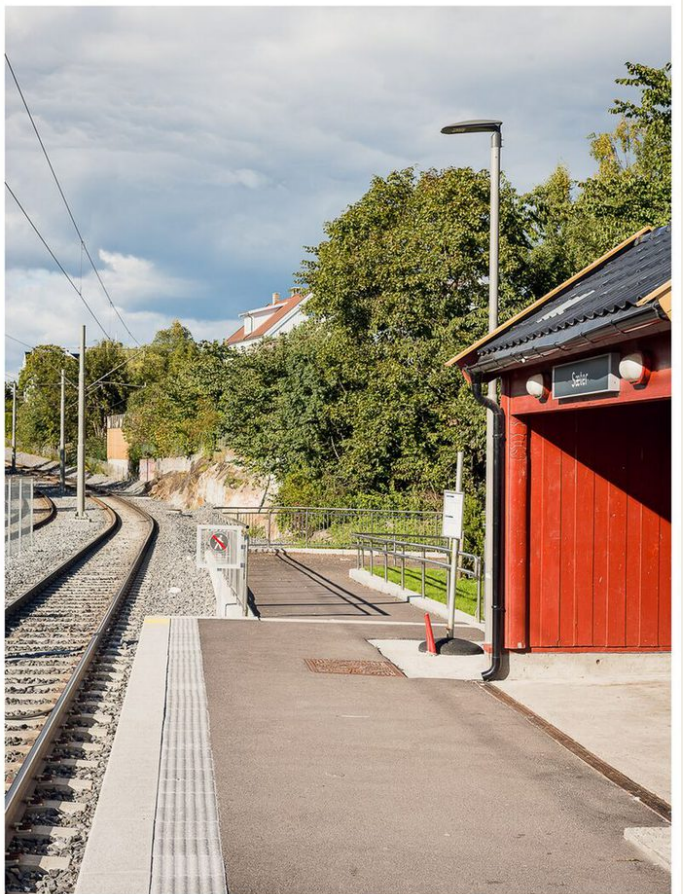
















STANDARD

Overflater:

Gulv med parkett, våtromsbelegg og fliser.

Vegger med malt strie, malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater, skråhimlinger i 2. etasje.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter og med vitrinedører, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og malte fliser over benken. Avtrekksvifte, hvor avtrekkskanal er ført ut.

Våtrom:

Bad 2.etg: Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Servant, servantskap, wc og badekar. Naturlig avtrekk via ventil. Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vaskerom: Dusjbad/vaskerom med varmekabler i gulv. Servant, wc og 2 svingbare dusjvegger. I 2023 ble dusjbad/vaskerom i 1. etasje rehabilitert/oppgradert og samtidig noe utvidet. Nytt gulv med gulvvarme, overflater rehabilitert og ny dusjgarnityr/-vegger.

Tekniske installasjoner:

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

* 200 l varmtvannsbereder fra 2015.

* Vannrør av kobber, som er fra byggeåret.

* Avløpsrør i plast.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i begge badegulvene og varmefolie under parketten i entre/trappegang og stue/kjøkken.

For øvrig er det panelovner. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i stuen.

* Peisovn i stuen.

* 3 x 63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med

jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, hovedsakelig et eldre anlegg.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.

* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

* Vinduer og terrasse-/balkongdører og ett takvindu er med isolerglass fra byggeåret, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

I 2025 ble det montert ett nytt takvindu (mot syd) og nytt åpningsvindu i sov/hjemmekontor.

* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

* Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 3 m². Fra

stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 30 m² og videre til hage.

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

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:
I 2. etasje er det åpnet opp mellom allrom og 1 soverom, ikke søknadspliktig endring. Dette kan med enke grep tilbakeføres slik at det blir 3 soverom.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

Våtrom - 2. etasje - bad

Badet er fra byggeåret og vurdert til TG 3 ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit, men det anbefales å montere dusjkabinett eller å modernisere badet. Det er lagt opp rør for montering av dusjkabinett.

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

Utvendig - Taktekking

Taktekkingen består av betongstein fra byggeåret og papptekking på den flate takdelen over deler av 1. etasje. Taktekkingen har passert en betydelig del av forventet levetid. Alderen på papptekkingen er ukjent. Taket ble kun besiktiget fra bakken, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder, forventet levetid og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Utvendig - Nedløp og beslag

Eldre takrenner, nedløp og beslag har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras fra taket.

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med dagens byggestandard har konstruksjonen trolig tynnere isolasjon og enklere dampsperreløsning.

Utvendig - Veggkonstruksjon

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng. Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstand er gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner og alder.

Utvendig - Vinduer

Vinduer, terrasse-/balkongdører og takvindu med isolerglass er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, forventet levetid, økt risiko for punktering av isolerglass og noe lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Det er registrert punkterte isolerglass og synlige skjolder i takvinduet.

Utvendig - Kryp kjeller

Det er registrert behov for bedre ventilasjon i gavlveggen og en mer hensiktsmessig inspeksjonsluke. Vannrør er ført gjennom kryp kjelleren.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Rørføringene ligger i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Ventilasjonsløsningen er fra byggeåret og er enklere enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i ventilasjonsløsningens utførelse og funksjon.

Kjøkken - Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredninger har generelt økt risiko for slitasje på fronter, hengsler, skuffer og benkeplater sammenlignet med nyere innredninger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at kjøkkeninnredningen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Våtrom - 1. etasje - dusjbad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og våtromsbelegg fra 2023 i den fornyede delen av våtrommet. Våtromsbelegget er ført med oppkant på mer enn 15 mm mot eksisterende gulvkonstruksjon med eldre sluk fra 1989. Løsningen avviker fra en tradisjonell, helhetlig oppbygning av våtrom og tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i kombinasjonen av ny og eldre konstruksjon.

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

BESKRIVELSE

Kjedet bolig over 2 plan, eierseksjon

INNHold

2. etasje: Tv-stue/allrom med trapp, bad, 2 soverom. Romhøyde opptil 3,95 m. Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 3 m².

1. etasje: Entre/trappegang, 2-delt bod, stue/kjøkken, dusjbad/vaskerom. Romhøyde i stuen er 2,40 m. Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 30 m² og videre til hage.

* I 2. etasje er det åpnet opp mellom allrom og 1 soverom, dette kan med enke grep tilbakeføres slik at det blir 3 soverom.

Det medfølger:

- Halvpart av dobbelgarasje med el-bil ladepunkt.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei.

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Det er felles avløpspumpe for de 4 boligene i fremre rekke.

I 2009 ble det montert ny kloakpumpe.

PARKERING

Huset har en egen garasjeplass med BRA på ca 15 kvm., i felles/åpen dobbel garasje.

I tillegg er det felles parkeringsplass for beboere og gjester.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

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

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2023 ble bad/vaskerom i 1. etasje rehabilitert/oppgradert og samtidig noe utvidet. Nytt gulv med gulvvarme, overflater rehabilitert og ny dusj.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Jobbnotat fra rørlegger som beskriver arbeidene. Har ikke dok. fra håndverkerne som hjalp til med gulvlegging, det var 'vennetjenester' av familie i byggebransjen (dvs som er profesjonelle håndverkere).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Viser til tilstandsrapport. Det er i størstedelen av badet lagt gulvvarme i gulv med vinylbelegg. Fall mot sluk. Våtromsvinyl med oppbrett etter reglement, dvs behøver ikke membran under. Eldre flisgulv under VVB og VM, med eks. fall og sluk.

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt til sluk i ny dusj, påkoblet eksisterende avløp rett i nærheten. Vi brukte et gulvelement fra Wedi fundo, med ferdig fall mot sluk i midten. Deretter våtromsvinyl som finish på gulv (med oppbrett) og vegger i dusjsone.

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

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, nye stikk, og ny vifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring for EL-arbeider.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kun opplegg av vann fra eksist. varmtvannsbereder til ny vask og ny dusj i bad/vaskerom, 1.etg, se forrige side 'Våtrom'. Sluk dusj kort avstand til eksisterende avløp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jobbnotat fra rørlegger som beskriver arbeidene.

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

Beskrivelse:

Noe skjevhet og knirk i gulv i stue, 1.etg. Henviser ellers til takstrapport. Kjenner ikke til skader eller sprekker.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har skiftet ett takvindu som var punktert (sydvent), samt byttet ut vindu i sov/stue i 2.etg (det var tidligere kun et fast vindu/uten mulighet for å åpnes). Vet ellers at det av tidligere eier ble rehabilitert terrasse, balkong samt malt fasader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Skifte av to vinduer: Profesjonelle håndverkere i familien (les: vennetjenester).

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mindre arbeider ifm rehab av bad/rom/vask i 1.etg: rehab sikringsskap, nye stikk, tilkoblet gulvvarme. Montering av elbillader i garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagte samsvarserklæringer, to stk (en for hver jobb)

Har boligen garasje eller carport? Ja

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

Beskrivelse:

Motor for garasjeporter er ute av drift (har vært siden før vi flyttet inn), åpnes/lukkes manuelt.

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

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier. Fra tilstandsrapport: Garasjen har blitt rettet opp, og det er anlagt nye, enkle pilarpunkter ved langveggen (tidl. eier, så vi vet ikke mer om disse arb.)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se punkt over, vi vet ikke, men antar at det er gjort av profesjonelle, basert på historikken i sameiet og boligen.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja

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

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest på både boligen og garasjen iht kommunens saksinnsyn.

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodekjenninger/byggeplaner eller andre offentlige

vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser? Ja

Beskrivelse:

Ny småhusplan (ikke enda vedtatt), denne vil nok ikke påvirke denne boligen eller eiendommen. Det er byggemeldt/rammegodekjent arbeider et par hus ned i

veien, i Munkerudåsen 9. Det vil nok heller ikke påvirke denne eiendommen annet enn evt støy.

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

Beskrivelse:

Det har vært maur i boligen, om våren i 1.etasje - lokalt i kjøkken og bad/vaskerom. Dette har vært behandlet lokalt med maurgift (bokser).

Øvrige kommentarer:

Henviser ellers til takstrapport nylig laget i forbindelse med salget.

FORBEHOLD

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

REGULERING

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

Gjeldene Reguleringsbestemmelse (Småhusplanen) er under revidering og Oslo kommune har nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

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

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

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

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

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

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

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

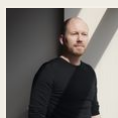
Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han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

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

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

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

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

v 9.0, 16/08/2026, kl: 21:00

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0070
Adresse	Munkerudåsen 13 D		
Postnr.	1165	Sted	OSLO
Selgers navn	Kasper Old Jensen		
Selgers navn	Helle Dalen Sørgård		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/23

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

ca 3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind / Sparebank1

Våtrom

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K J

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2023 ble bad/vaskerom i 1. etasje rehabilitert/oppgradert og samtidig noe utvidet. Nytt gulv med gulvvarme, overflater rehabilitert og ny dusj.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Jobbnotat fra rørlegger som beskriver arbeidene. Har ikke dok. fra håndverkerne som hjalp til med gulvlegging, det var 'vennetjenester' av familie i byggebransjen (dvs som er profesjonelle håndverkere).

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Viser til tilstandsrapport. Det er i størstedelen av badet lagt gulvvarme i gulv med vinylbelegg. Fall mot sluk. Våtromsvinyl med oppbrett etter reglement, dvs behøver ikke membran under. Eldre flisgulv under VVB og VM, med eks. fall og sluk.

4. Ble sluk skiftet?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt til sluk i ny dusj, påkoblet eksisterende avløp rett i nærheten. Vi brukte et gulvelement fra Wedi fundo, med ferdig fall mot sluk i midten. Deretter våtromsvinyl som finish på gulv (med oppbrett) og vegger i dusjsone.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye varmekabler, nye stikk, og ny vifte.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring for EL-arbeider.

Vann/Avløp/Rør

Initialer selger:

K J
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Kun opplegg av vann fra eksist. varmtvannsbereider til ny vask og ny dusj i bad/vaskerom, 1.etg, se forrige side 'Våtrom'. Sluk dusj kort avstand til eksisterende avløp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Jobbnotat fra rørlegger som beskriver arbeidene.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

K J
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Noe skjevhet og knirk i gulv i stue, 1.etg. Henviser ellers til takstrapport. Kjenner ikke til skader eller sprekker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vi har skiftet ett takvindu som var punktert (sydvent), samt byttet ut vindu i sov/stue i 2.etg (det var tidligere kun et fast vindu/uten mulighet for å åpnes). Vet ellers at det av tidligere eier ble rehabilitert terrasse, balkong samt malt fasader.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Skifte av to vinduer: Profesjonelle håndverkere i familien (les: vennetjenester).

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Loft**Har boligen loft?**

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K J
H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Mindre arbeider ifm rehab av badetrom/vask i 1.etg: rehab sikringsskap, nye stikk, tilkobling gulvvarme. Montering av elbillader i garasje.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagte samsvarserklæringer, to stk (en for hver jobb)

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

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

Initialer selger:

K J

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Motor for garasjeporter er ute av drift (har vært siden før vi flyttet inn), åpnes/lukkes manuelt.

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

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

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier. Fra tilstandsrapport: Garasjen har blitt rettet opp, og det er anlagt nye, enkle pilarpunkter ved langveggen (tidl. eier, så vi vet ikke mer om disse arb.)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se punkt over, vi vet ikke, men antar at det er gjort av profesjonelle, basert på historikken i sameiet og boligen.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

K J

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det foreligger ferdigattest på både boligen og garasjen iht kommunens saksinnsyn.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ny småhusplan (ikke enda vedtatt), denne vil nok ikke påvirke denne boligen eller eiendommen. Det er byggemeldt/rammegodkjent arbeider et par hus ned i veien, i Munkerudåsen 9. Det vil nok heller ikke påvirke denne eiendommen annet enn evt støy.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Det har vært maur i boligen, om våren i 1.etasje - lokalt i kjøkken og bad/vaskerom. Dette har vært behandlet lokalt med maurgift (bokser).

Initialer selger:

K J

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Henviser ellers til takstrapport nylig laget i forbindelse med salget.

Initialer selger:

K J

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

12.08.2026

Signert av

Kasper Old Jensen

Signert av

Helle Dalen Sørgård

Initialer selger:

K J

H S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Nabolagsprofil

Munkerudåsen 13D - vurdert av 177 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Ljabru	6 min
Linje 19N, 79	0.5 km
Ljabru	8 min
Linje 13, 19	0.7 km
Hauketo stasjon	18 min
Linje L2, L2x	1.5 km
Munkelia	23 min
Linje 1, 4	1.9 km
Oslo S	14 min
Totalt 24 ulike linjer	7.7 km

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.)	8 min
681 elever, 28 klasser	0.7 km
Nordstrand skole (1-7 kl.)	15 min
359 elever, 18 klasser	1.3 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.)	17 min
264 elever, 13 klasser	1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	20 min
1027 elever, 51 klasser	1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
306 elever, 24 klasser	1.3 km
Lambertseter videregående skole	7 min
825 elever, 30 klasser	3.2 km
Bjørnholt videregående skole	7 min
900 elever	4.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

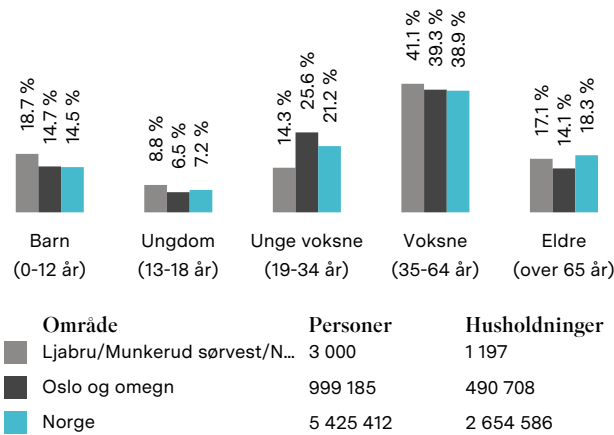
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bakketoppen barnehage (1-5 år)	6 min
60 barn	0.5 km
Nordstrand Kirkes barnehage (1-5 år)	8 min
45 barn	0.7 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år)	10 min
81 barn	0.8 km

Dagligvare

Matkroken Ljabru	7 min
Post i butikk, PostNord	0.6 km
Kiwi Nordstrand	10 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Trikk



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Gateparkering

Lett 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

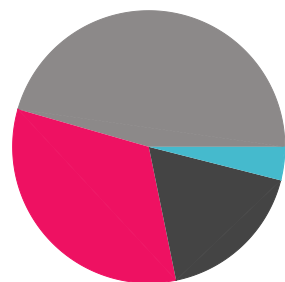
⚽ Munkerud skole 8 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.7 km

⚽ Nordstrand nærmiljøpark - Streetb... 8 min
Ballspill 0.7 km

🚴 EVO Nordstrand 11 min

🚴 Fresh Fitness Hauketo 17 min

Boligmasse



46% enebolig
18% rekkehus
4% blokk
33% annet

«Barnevennlig, landlig, men
veldig sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sæter Torg

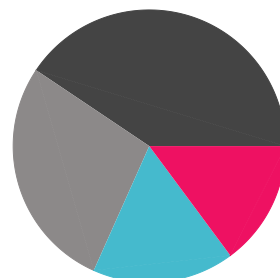
11 min



Apotek 1 Nordstrand

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
41% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



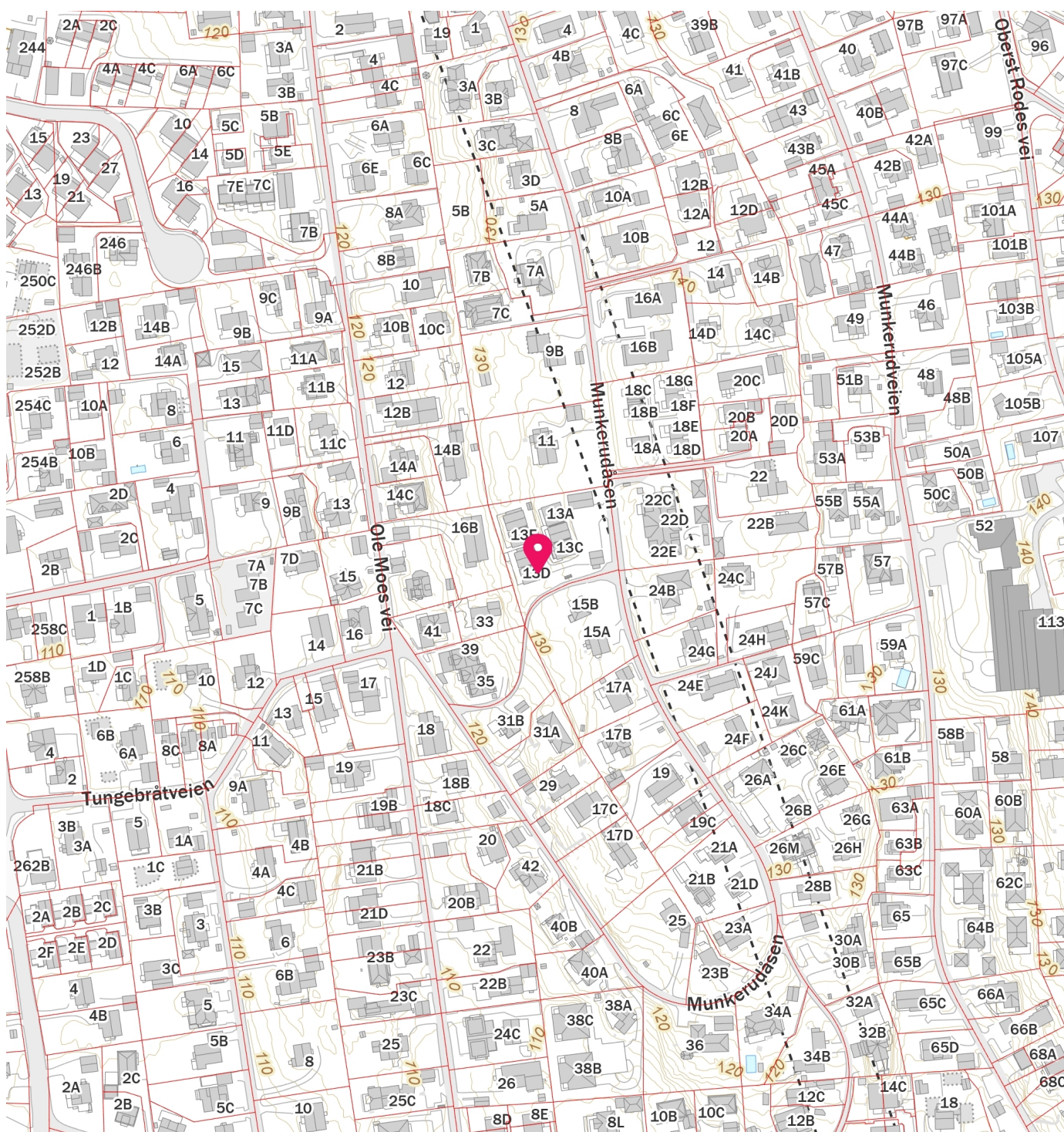
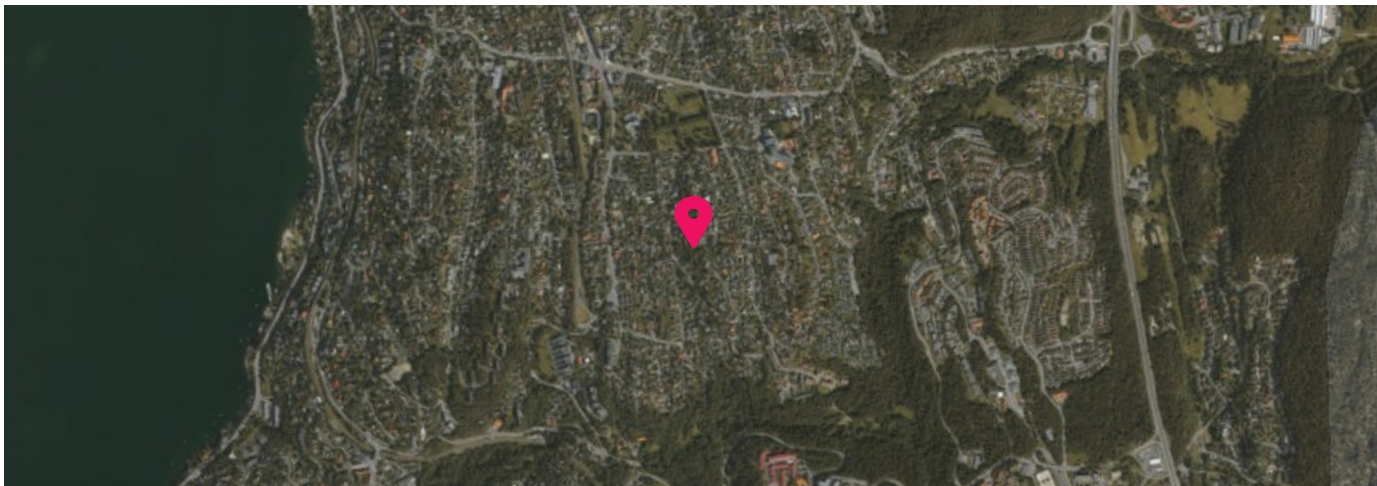
0%

47%

Ljabru/Munkerud sørvest/Nordstrand kirke
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport

📍 Munkerudåsen 13 D, 1165 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 123, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 11.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

Oppdragsnr.: 16520-26126

Eiendomsverdi ref nr: JQ4750

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

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

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

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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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 byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet bolig over 2 plan.

Fra 1 soverom i 2. etasje er det utgang til balkong på ca 3 m² og fra stuen er det utgang til terrasse på ca 30 m².

Utsikt og gode solforhold.

Boligen ligger på enden av husrekken.

I regi av tidligere eier ble det utført:

* I 2022 ble montert nytt glassrekkverk på balkongen samt nytt rekkverk på terrassen.

* I 2021 ble lagt inn opplegg for dusjkabinett + at det ble montert nye toaletter.

* I 2021 ble deler av utvendig kledning på inngangssiden skiftet.

* I 2020 ble huset malt utvendig.

* I 2015 ble det montert ny 200 l varmtvannsbereder i wc/vaskerom.

Nåværende eiere overtok boligen i 2023 og har fått utført følgende:

* I 2025 ble det montert nytt tytt takvindu (mot sør) og nytt åpningsbart vindu i sov / hjemmekontor.

* I 2024 ble tram/overflate utenfor inngangsdør etter sprekk i flis og mistanke om fukt. Åpnet, utbedret og lagt nytt belegg.

* I 2024 ble det montert ladepunkt for el-bil i garasjen.

* I 2023 ble dusjbad/vaskerom i 1. etasje rehabilitert/oppgradert og samtidig noe utvidet. Nytt gulv med gulvvarme, overflater rehabilitert og ny dusjgarnityr/-vegger.

* I 2023 ble det utført div el-arbeid i sikringsskap og dusjbad/vaskerom samt montering av fast strømtilførsel av varmtvannsbereder.

* I 2023 ble parkettgulvene i 1. etasje slipt og behandlet.

Boligen holder en god standard. Forhold som er vurdert til TG 2 dreier seg stort sett om alder på bygningsdeler.

Badet i 2. etasje har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse. En må forvente generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Kjedet bolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

* Gulv-/etasjeskillere av trebjelkelag, som fremstår i normal, forventet stand og med nødvendig stiv- og planhet.

* Vegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig er kledd med stående kledning.

* Vinduer og terrasse-/balkongdører og ett takvindu er med isolerglass fra byggeåret, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne. I 2025 ble det montert ett nytt takvindu (mot syd) og nytt åpningsvindu i sov/hjemmekontor.

* Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein.

* Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 3 m². Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 30 m² og videre til hage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Badet er fra byggeåret og vurdert til TG 3 ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit, men det anbefales å montere dusjkabinett eller å modernisere badet. Det er lagt opp rør for montering av dusjkabinett.

1. etasje:

Dusjbad/vaskerom med våtromsbelegg med gulvvarme.

I 2023 ble dusjbad/vaskerom i 1. etasje rehabilitert/oppgradert og samtidig noe utvidet. Nytt gulv med gulvvarme, overflater rehabilitert og ny dusjgarnityr/-vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med folierte, profilerte fronter og med vitrinedører.

Innredningen er montert i åpen løsning med stuen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.

* 200 l varmtvannsbereder fra 2015.

* Vannrør av kobber, som er fra byggeåret.

* Avløpsrør i plast.

* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i begge badegulvene og varmemefolie under parketten i entre/trappegang og stue/kjøkken. For øvrig er det panelovner. Det er montert en luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i stuen.

* Peisovn i stuen.

* 3 x 63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordat og ujordet anlegg fra forskjellige år, hovedsakelig et eldre anlegg.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedet bolig

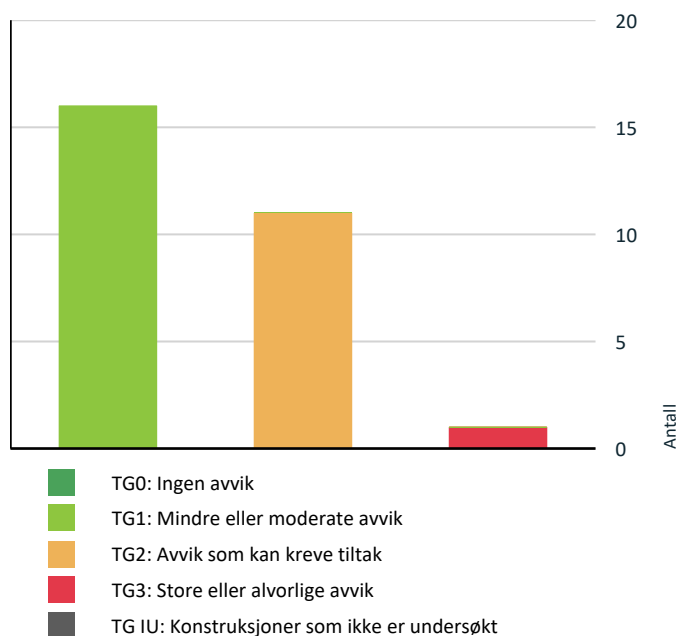
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* I 2. etasje er det åpnet opp mellom allrom og 1 soverom, ikke søknadspliktig endring. Dette kan med enke grep tilbakeføres slik at det blir 3 soverom.

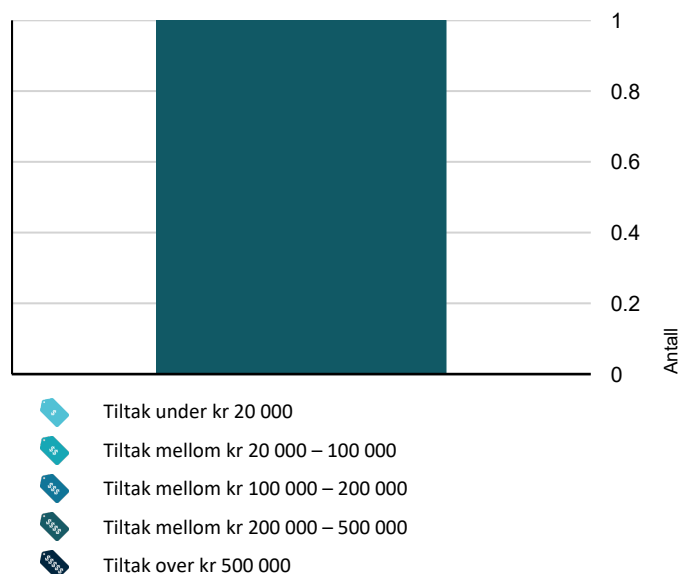
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier.

Rapporten begrenser seg til eierseksjonen og det som normalt vil omfattes av seksjonseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor boligens yttervegger. I et lite boligsameie er en seksjonseier automatisk svært deltagende i ytre vedlikehold, slik at disse forholdene også i hovedtrekk er beskrevet/vurdert.

Terrasse, vinduer og dører vurderes dersom takstingeniøren finner dette relevant for leiligheten.

Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet bolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > 2. etasje > bad > Generell

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > 1. etasje > stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > dusjbad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KJEDET BOLIG

Byggeår

1989

Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein, som er fra byggeåret.

Flatt tak med papptekking over deler av 1. etasje, uvisst når takpapp ble lagt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekningen består av betongstein fra byggeåret og papptekking på den flate takdelen over deler av 1. etasje. Taktekningen har passert en betydelig del av forventet levetid. Alderen på papptekkingen er ukjent. Taket ble kun besiktiget fra bakken, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder, forventet levetid og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre takteking har generelt økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Flate tak med papptekking er særlig utsatt for slitasje og lekkasjer over tid. Den faktiske tilstanden til taktekingen kan ikke vurderes fullt ut når taket kun er besiktiget fra bakken.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av taktekingen. Modernisering eller omlegging må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid. Den flate takdelen med papptekking bør følges opp spesielt, og alder samt tilstand bør avklares ved fremtidige takarbeider eller nærmere inspeksjon.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, -nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Takrenner og nedløpsfunksjon er ikke kontrollert.

Det er montert stigetrinn til pipe.

Det er ikke montert snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Det er ikke montert snøfangere. Takrenner og nedløpsfunksjon ble ikke kontrollert ved befaringen. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre takrenner, nedløp og beslag har generelt økt risiko for slitasje, korrosjon og redusert funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Manglende snøfangere kan medføre økt risiko for snø- og isras fra taket.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner og nedløp for å sikre tilfredsstillende avrenning. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid. Det anbefales å montere snøfangere der det er behov for å ivareta personsikkerhet og beskytte inngangspartier, gangarealer eller andre oppholdsarealer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er kun besiktiget fra bakken.

Saltak i trekonstruksjoner som er tekket med betongstein, som er fra byggeåret.

Det er ikke tegn til lekkasjer.

Taket er trolig bygget opp etter byggeårets krav og senere til-/ombygninger, som antas å innebære tynnere trekonstruksjoner, tynnere dampsperre og mindre isolasjon. Dette er dårligere enn dagens krav og gjør bygningsdelene mer utsatt for kondensering enn tak bygget etter nyere forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og antas å være oppført i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet. Sammenlignet med dagens byggestandard har konstruksjonen trolig tynnere isolasjon og enklere dampsperreløsning. Taket ble kun besiktiget fra bakken, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder, byggemåte og begrensede inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre takkonstruksjoner har generelt lavere isolasjonsevne og er mer utsatt for kondens enn tilsvarende konstruksjoner oppført etter dagens byggestandard. Begrensede inspeksjonsmuligheter medfører at den faktiske tilstanden ikke kan vurderes fullt ut. Det ble ikke observert tegn til lekkasjer ved befaringen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje, kondens eller annen fuktpåvirkning. Ved fremtidig omteking eller andre større arbeider på taket bør det vurderes å oppgradere isolasjon og dampsperre i tråd med dagens anbefalte byggeskikk.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur i isolert bindingsverk som utvendig ble er kledd med stående kledning, som sist ble malt i 2020.

Det er ingen observerbare sprekker eller skader i yttervegger.

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

Veggene er tynnere og har mindre isolering enn dagens krav.

Forøvrig er det ok høyde fra treverk til terreng.

Totalt sett betraktes yttervegger å ivareta opprinnelig tiltenkt funksjon.

Tilstand er gitt med tanke på ytre, visuelle observasjoner og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterveggene er fra byggeåret og har lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og isolasjonsevne. Kledningen ble sist malt i 2020 og fremstår uten vesentlige skader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Lavere isolasjonsevne kan medføre noe høyere varmetap og energiforbruk sammenlignet med nyere yttervegger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at ytterveggene ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av trekledningen, herunder jevnlig kontroll av overflatebehandling og detaljer. Ved fremtidig modernisering av ytterveggene bør det vurderes å oppgradere isolasjonen i tråd med dagens anbefalte byggestandard.

Vinduer

Beskrivelse

Vinduer og terrasse-/balkongdører og ett takvindu er med isolerglass fra byggeåret, som vurderes til TG 2 etter alder og isoleringsevne.

- Balkongdør er noe vanskelig å lukke/låse med vrider.

Det ble ikke observert sprekke i glass eller punkteringer, men synlige skjolder og punkteringer i glasset i ett takvindu. Ved befaringen ble det foretatt stikkkontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer, terrasse-/balkongdører og takvindu med isolerglass er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder, forventet levetid, økt risiko for punktering av isolerglass og noe lavere isolasjonsevne enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Det er registrert punkterte isolerglass og synlige skjolder i takvinduet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre vinduer og dører har generelt økt risiko for slitasje på isolerglass, beslag og tetningslister, samt høyere varmetap enn nyere vinduer og dører. Punkterte isolerglass medfører redusert isolasjonsevne og kan gi kondens eller skjolder mellom glassene. Stikkkontroll av åpne- og lukkefunksjonen viste ingen avvik.

Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater, beslag og tetningslister. Takvinduet med punkterte isolerglass bør utbedres eller skiftes ut. Modernisering eller utskifting av de øvrige vinduene og dørene må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

Dører

Beskrivelse

Inngangsdør, som er ok.

Vinduer - 2

Beskrivelse

I 2025 ble det montert ett nytt takvindu (mot syd) og nytt åpningsvindu i sov/hjemmekontor.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

2. etasje:

Fra 1 soverom er det utgang til balkong på 3 m², glassrekkverk.

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 106 cm - som tilfredstiller forskriftskravet.

1. etasje:

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 30 m² og videre til hage.

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden på terrassen ble målt til 102 cm - som tilfredstiller forskriftskravet.
Åpninger i rekkverk er større enn forskriftskravet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Markise ved terrassen ved stuesiden, slitt duk.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Gulv med parkett, våtromsbelegg og fliser.

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

Vegger:

Vegger med malt strie, malte flater og fliser.

Veggene er ok - ingen observerbare skader.

Himlinger:

Himlinger med malte flater, skråhimlinger i 2. etasje.

Himlingene er ok - ingen observerbare skader.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

2. etasje: Soverom mot vest med utgang til balkong.

2. etasje: Soverom mot vest.

1. etasje: Stue/spisestue/kjøkken.

2. etasje:

* Soverom mot vest med utgang til balkong ble det målt høydeavvik på 12 mm gjennom hele rommet.

* Soverom mot vest ble det målt høydeavvik på 10 mm gjennom hele rommet.

1. etasje:

* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 12 mm gjennom hele rommet.

Resultatene/høydeforskjellene var innenfor standardens krav til avvik.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Tilstandsrapport

Elementpipe.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller, som har atkomst via luke i grunnmuren under terrassegulvet foran bod med utvendig atkomst via enkel åpning/luke i terrassegulvet. Det er lav høyde under terrassen, så krypkjeller ble ikke besiktiget. Det ble tatt bilder inn i krypkjeller.

Det er synlige ventiler i grunnmuren. Det bør også monteres ventiler i gavlveggen samt en enklere tilkomst til krypkjeller med luke i terrassegulvet. Det ligger vannrør i krypkjeller, slik at disse vil være utsatt for eventuell frost - dette har ikke vært noe problem i følge eiere.

Krypkjeller/kryprom ansees for å være en utsatt konstruksjon, men det er ingen observerbare tegn til problemer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har krypkjeller med atkomst via luke i grunnmuren under terrassegulvet. På grunn av begrenset høyde under terrassen var det ikke mulig å foreta innvendig inspeksjon av krypkjelleren, utover fotografering. Krypkjellere er generelt mer utsatte konstruksjoner med tanke på fuktpåvirkning enn andre fundamenteringsløsninger. Det er registrert behov for bedre ventilasjon i gavlveggen og en mer hensiktsmessig inspeksjonsluke. Vannrør er ført gjennom krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Begrensede inspeksjonsmuligheter medfører at den faktiske tilstanden til krypkjelleren ikke kan vurderes fullt ut. Krypkjellere er generelt mer utsatt for fukt, kondens og biologiske skader enn andre fundamenteringsløsninger. Vannrør i krypkjelleren kan være utsatt for frost ved lave temperaturer, selv om dette ifølge eier ikke har vært et problem.

Tiltak:

Det anbefales å etablere en mer tilgjengelig inspeksjonsluke, for eksempel gjennom terrassegulvet, slik at krypkjelleren kan kontrolleres jevnlig. Det anbefales også å etablere ytterligere ventilasjon i gavlveggen for å bedre gjennomluftingen. Vannrørene bør holdes under oppsyn og frostbeskyttes ved behov.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i mellom etasjene.

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

For gjeldene trapp : Dette er ok.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i ett soverom.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Servant, servantskap, wc og badekar.

Naturlig avtrekk via ventil.

Badet er fra byggeåret og vurdert til TG 3 ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Badet ser til tross for vurdert tilstandsgrad ut til å fungere greit, men det anbefales å montere dusjkabinett eller å modernisere badet. Det er lagt opp rør for montering av dusjkabinett.

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

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

Badet er fra 1997–1998 og har nådd eller overskredet forventet levetid for tettesjikt og øvrige fuktutsatte bygningsdeler. Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder for våtrom. Badet er derfor vurdert til TG 3 på grunn av alder og konstruksjonsmessig oppbygging, selv om det ikke ble registrert symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det ble ved befaringen tatt hull fra TV-stue bak badekaret. Ingen negative funn/observasjon ved hulltaking/fuktsøk.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

1. ETASJE > DUSJBAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Dusjbad/vaskerom med varmekabler i gulv.

I 2023 ble dusjbad/vaskerom i 1. etasje rehabilitert/oppgradert og samtidig noe utvidet. Nytt gulv med gulvvarme, overflater rehabilitert og ny dusjgarnityr/-vegger.

1. ETASJE > DUSJBAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger av malt gips (våtromsmaling og våtromsvinyl).

Himling er malt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > DUSJBAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 35 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

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

Fall i dusj er ok.

1. ETASJE > DUSJBAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og våtromsbelegg, som ble skiftet/lagt i 2023.

Belegget er med liten oppkant mot opprinnelig gulv m/eldre sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plastsluk og våtromsbelegg fra 2023 i den fornyede delen av våtrommet. Våtromsbelegget er ført med oppkant på mer enn 15 mm mot eksisterende gulvkonstruksjon med eldre sluk fra 1989. Løsningen avviker fra en tradisjonell, helhetlig oppbygning av våtrom og tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i kombinasjonen av ny og eldre konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Overgangen mellom ny og eksisterende gulvkonstruksjon er et mer sårbart punkt enn en helhetlig utført våtromsløsning. Det ble ikke observert tegn til lekkasje eller andre forhold ved befaringen som tilsier at løsningen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av overgangen mellom nytt og eksisterende gulv, samt normalt vedlikehold av sluk og våtromsbelegg. Ved en fremtidig total modernisering av våtrommet bør gulv, sluk og tettesjikt utføres som en samlet løsning i henhold til dagens krav og anbefalte utførelsesmetoder.

1. ETASJE > DUSJBAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant, wc og 2 svingbare dusjvegger.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

1. ETASJE > DUSJBAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

1. ETASJE > DUSJBAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjbadet har blitt modernisert i 2023 og eiere har dokumentasjon for oppbyggingen/produktene.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med folierte, profilerte fronter og med vitrinedører, som er montert i åpen løsning med stuen. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte, opplegg for oppvaskmaskin og malte fliser over benken.

Kjøkkeninnredninger fra byggeåret.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre kjøkkeninnredninger har generelt økt risiko for slitasje på fronter, hengsler, skuffer og benkeplater sammenlignet med nyere innredninger. Det ble ikke observert forhold ved befaringen som tilsier at kjøkkeninnredningen ikke ivaretar sin tiltenkte funksjon.

Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Modernisering eller utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte, hvor avtrekkskanal er ført ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobberør, som er fra byggeåret.

Det er stoppekran er i wc/vaskerom.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Vannrørene er av kobber fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Stoppekran er plassert i wc/vaskerommet. Rørføringene ligger i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Eldre kobberør har generelt økt risiko for korrosjon, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere røranlegg. Rørføringenes skjulte plassering medfører at den faktiske tilstanden ikke kan vurderes fullt ut ved en visuell befaring. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasjer eller andre avvik på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje eller andre avvik. Modernisering av røranlegget må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid. Det vil være naturlig å skifte vannrørene i forbindelse med en fremtidig modernisering av bad, vaskerom og/eller kjøkken, da dette normalt gir en mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv gjennomføring.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør er av plastrør fra byggeåret.

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

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

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

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrørene er av plast fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet teknisk levetid. Rørføringene ligger i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller er innkasset, noe som begrenser inspeksjonsmulighetene. Tilstandsgraden er vurdert med bakgrunn i alder og forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har generelt økt risiko for avleiringer, fortetting, lekkasjer og brudd sammenlignet med nyere røranlegg. Rørføringenes skjulte plassering medfører at den faktiske tilstanden ikke kan vurderes fullt ut ved en visuell befaring. Det ble ikke observert eller opplyst om tegn til lekkasjer eller redusert avløpsfunksjon på befaringsdagen.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og oppfølging dersom det oppstår tegn til lekkasje, fortetting eller redusert avløpsfunksjon. Modernisering av avløpsanlegget må påregnes på sikt som følge av alder og forventet levetid. Det vil være naturlig å skifte avløpsrørene i forbindelse med en fremtidig modernisering av bad, vaskerom og/eller kjøkken, da dette normalt gir en mer hensiktsmessig og kostnadseffektiv gjennomføring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, med tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer. Ventilasjonsløsningen er fra byggeåret og er enklere enn det som er vanlig etter dagens byggestandard. Tilstandsgraden er vurdert til TG 2 med bakgrunn i ventilasjonsløsningens utførelse og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Naturlig ventilasjon gir en mer varierende og mindre kontrollert luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Dette kan medføre redusert luftkvalitet, mindre effektiv uttørring av fukt og økt risiko for kondens ved normal bruk av boligen.

Tiltak:

Det anbefales å sørge for at veggventiler og spalteventiler holdes åpne og fungerer som forutsatt, samt å lufte regelmessig ved behov. Ved fremtidig modernisering av boligen bør ventilasjonsløsningen vurderes oppgradert til et mer effektivt og kontrollert ventilasjonssystem.

! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

200 l varmtvannsbereder som er stemplet produksjonsår 2015 og som er montert i wc/vaskerom m/gulvsluk.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming ved varmekabler i begge badegulvene og varmemefolie under parketten i entre/trappegang og stue/kjøkken. For øvrig er det panelovner. For øvrig er det panelovner.

Det er montert en luft-til-luft varmepumpe med innedel plassert i stuen.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Det er derfor ikke foretatt en vurdering av funksjon eller effekt, men det er ikke opplyst om forhold som tilsier at anleggene ikke fungerer som forutsatt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

3 x 63 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.

Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år, hovedsakelig et eldre anlegg.

I 2024 ble det montert ladepunkt for el-bil i garasjen.

Det er montert ny strømmåler i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap, som det er gjort korrigeringer på og det antas at denne stemmer.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

* Det er uestedt Samsvarserklæring for montering av ladepunkt for el-bil i garasjen, datert 2.9.2024

* Det er uestedt Samsvarserklæring for div arbeid i sikringsskap og dusjbad/vaskerom samt montering av fast strømtilførsel av varmtvannsbereder, utført i 2023.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt/oversendt Samsvarserklæringer for el-arbeid som er utført i regi av nåværende eiere.

* Det er uestedt Samsvarserklæring for montering av ladepunkt for el-bil i garasjen, datert 2.9.2024

* Det er uestedt Samsvarserklæring for div arbeid i sikringsskap og dusjbad/vaskerom samt montering av fast strømtilførsel av varmtvannsbereder, utført i 2023.

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Eiere opplyser at det at sikringen har gått ved bruk av stikkontakt i dusjbad/vaskerom - som er på samme kurs som varmtvannsbereder.

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

Nei

Generelt om anlegget

6. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

Ja

10. 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?

Nei

Generell kommentar

Konsekvens:

Elektrisk anlegg består av både jordede og ujordede kurser fra ulike perioder, og fremstår som delvis eldre. Selv om det er skiftet innmat i sikringsskapet med jordfeilautomater, gir kombinasjonen av eldre og nyere løsninger noe usikkerhet knyttet til helhetlig standard og kapasitet etter dagens bruksmønster.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegget. Ved oppgradering eller endret bruk kan det vurderes gjennomgang og eventuell modernisering av kurser og føringsveier for å oppnå en mer ensartet og oppdatert løsning.

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur ved krypkjeller er av betong og antas å være fundamentert på faste masser/fjell. Det ble ikke observert sprekker, setningsskader eller andre tegn til svekkelser ved befaringen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1990

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

Beskrivelse

½-part av dobbelgarasje med asfaltert gulv. Vegger i åpent bindingsverk med stående kledning som er fundamentert på terreng med sviller og klosser av impregnerte materialer. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongstein, det er ikke er montert takrenner eller beslag. Leddport.

Det er montert ladepunkt for el-bil i garasjen.

Garasjen har blitt rettet opp, og det er anlagt nye, enkle pilarpunkter ved langveggen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert - kun beskrevet.

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

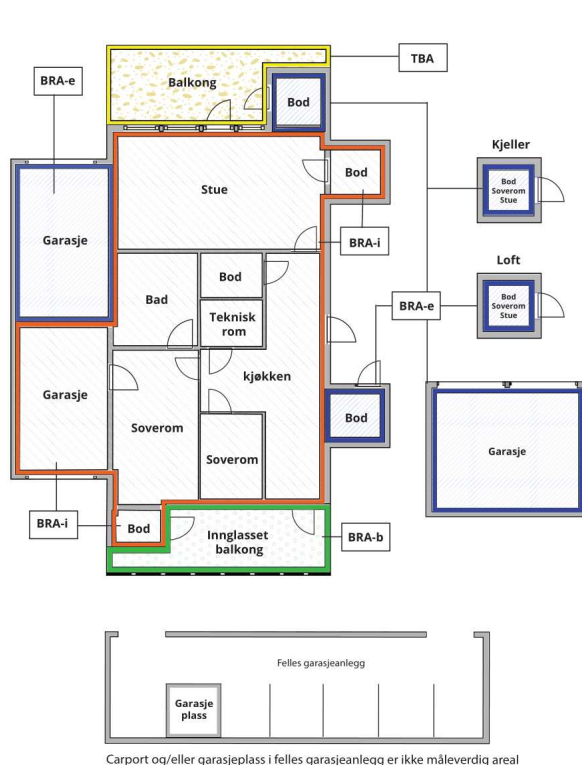
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet bolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	53			53	3
1. etasje	64			64	30
SUM	117				33
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Tv-stue/allrom med trapp, bad, 2 soverom		
1. etasje	Entre/trappegang, 2-delt bod, stue/kjøkken, dusjbad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Kjedet bolig over 2 plan, på enden av husrekken.

Boligen er innredet med:

2. etasje:

Trappegang, bad, 2 soverom og TV-stue/allrom med trapp.
Romhøyde opptil 3,95 m.

Fra 1 soverom er det utgang til balkong på ca 3 m².

1. etasje:

Entre/trappegang, 2-delt bod, bod med utvendig atkomst), dusjbad og stue med åpen kjøkkenløsning.
Romhøyde i stuen er 2,40 m.

Fra stue/kjøkken er det utgang til terrasse på ca 30 m² og videre til hage.

* I 2. etasje er det åpnet opp mellom allrom og 1 soverom, dette kan med enke grep tilbakeføres slik at det blir 3 soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedrørende avvik fra byggemeldte/godkjente tegninger:

* I 2. etasje er det åpnet opp mellom allrom og 1 soverom, ikke søknadspliktig endring. Dette kan med enke grep tilbakeføres slik at det blir 3 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje	Garasje, bod		

Kommentar

½-part av dobbelgarasje med BRA på ca 15 m², det er ikke skillevegg mot naboens garasje.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Kasper Old Jensen, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	123		1	2574.8 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet
Adresse							
Munkerudåsen 13 D							
Hjemmelshaver							
Helle Dalen Sørgård og Kasper Old Jensen							
Kommentar							
Tomten er felles for sameiet.							
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører			
Sameiet Munkerudåsen 13		1 / 7		v/styret			

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt område på Munkerudåsen/Nordstrand, i enden på husrekken og har usjenert uteareal rundt bygningen.

Kort vei til barnehager, skoler alle trinn og offentlig kommunikasjon samt alle service-tilbud og forretninger på Sæter.

Kort avstand til rekreasjonsområder ved fjorden eller i marka.

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

Parkering i ½-part av dobbelgarasje. Det er montert ladepunkt for el-bil i garasjen.

Gjesteparkering på asfaltert fellesområdet/gårdsplass.

Adkomstvei

Eiendommen har atkomst fra offentlig vei, via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Det er felles avløpspumpe for de 4 boligene i fremre rekke.

I 2009 ble det montert ny kloakkpumpe.

Regulering

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

Gjeldene Reguleringsbestemmelse (Småhusplanen) er under revidering og Oslo kommune har nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

Om tomten

Terrasse foran boligen.

Opparbeidet plen på siden av huset.

Opparbeidet tomt som er "delt" i praktiske bruksområder for hver seksjon.

Fellesområdet er opparbeidet og beplantet, asfalterte gang- stikkveier samt sameiet måker i egen regi, felles snøfreser.

Tinglyste/andre forhold

Det betales felleskostnader til sameiet med kr 1.650,- pr måned, som betales kvartalsvis med kr 4.950,- pr kvartal, som inkluderer kommunale avgifter.

Seksjon 1-4, som er boligene i fremre rekke betaler kr 2.177,- pr seksjon pr år i driftskostnader for strøm til kloakkpumpe og varmekabler i gangsporet i bakken opp fra fremre rekke.

Bebyggelse

Sameiet Munkerudåsen 13 består av 7 kjedede boliger som er bygget i 2 rekker. Boligene ble ferdigstillet i 1989 og er oppført på 2.574,8 m² eiet tomt, felles for sameiet.

Garasjer på fellesområdet ved veien.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., bnr., snr., eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver ifølge Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er innhentet tegninger fra Saksinnsyn (Oslo kommunes hjemmeside).	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er uestedt Samsvarserklæring for div arbeid i sikringsskap og dusjbad/vaskerom samt montering av fast strømtilførsel av varmtvannsbereder, utført i 2023.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er uestedt Samsvarserklæring for montering av ladepunkt for el-bil i garasjen, datert 2.9.2024	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	01.07.2026	
3	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/IQ4750>

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Dato: 03.08.2026
Kunde: Margrethe Falck
Laget for: marthe@boaeiendom.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537129
Deres ref: 9374939

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 181, BNR. 123.

Vi viser til bestilling av 03.08.2026 for eiendom gnr. 181, bnr. 123.

GNR. 181 BNR. 123

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.12.1918.

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

2576 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

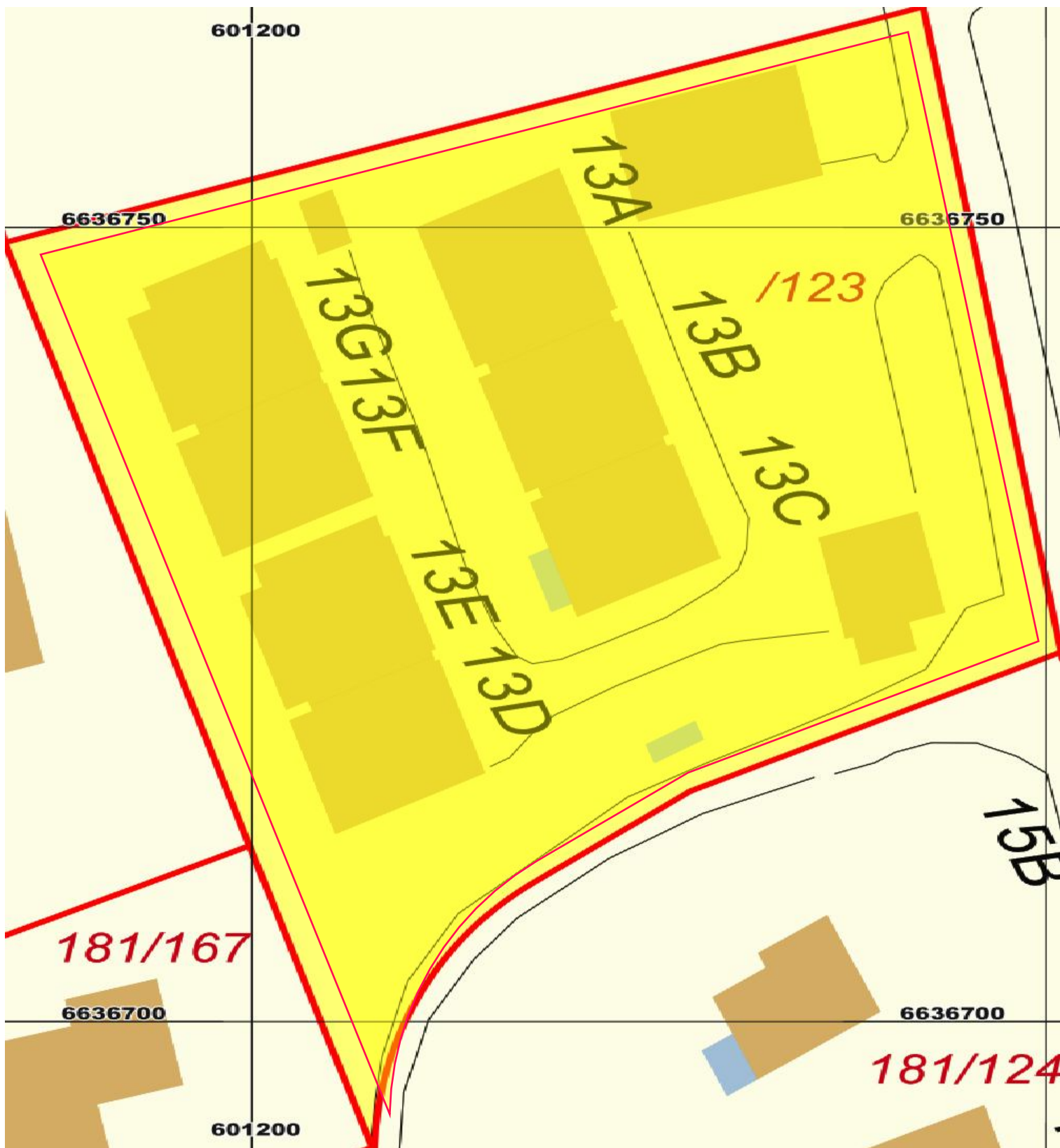
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

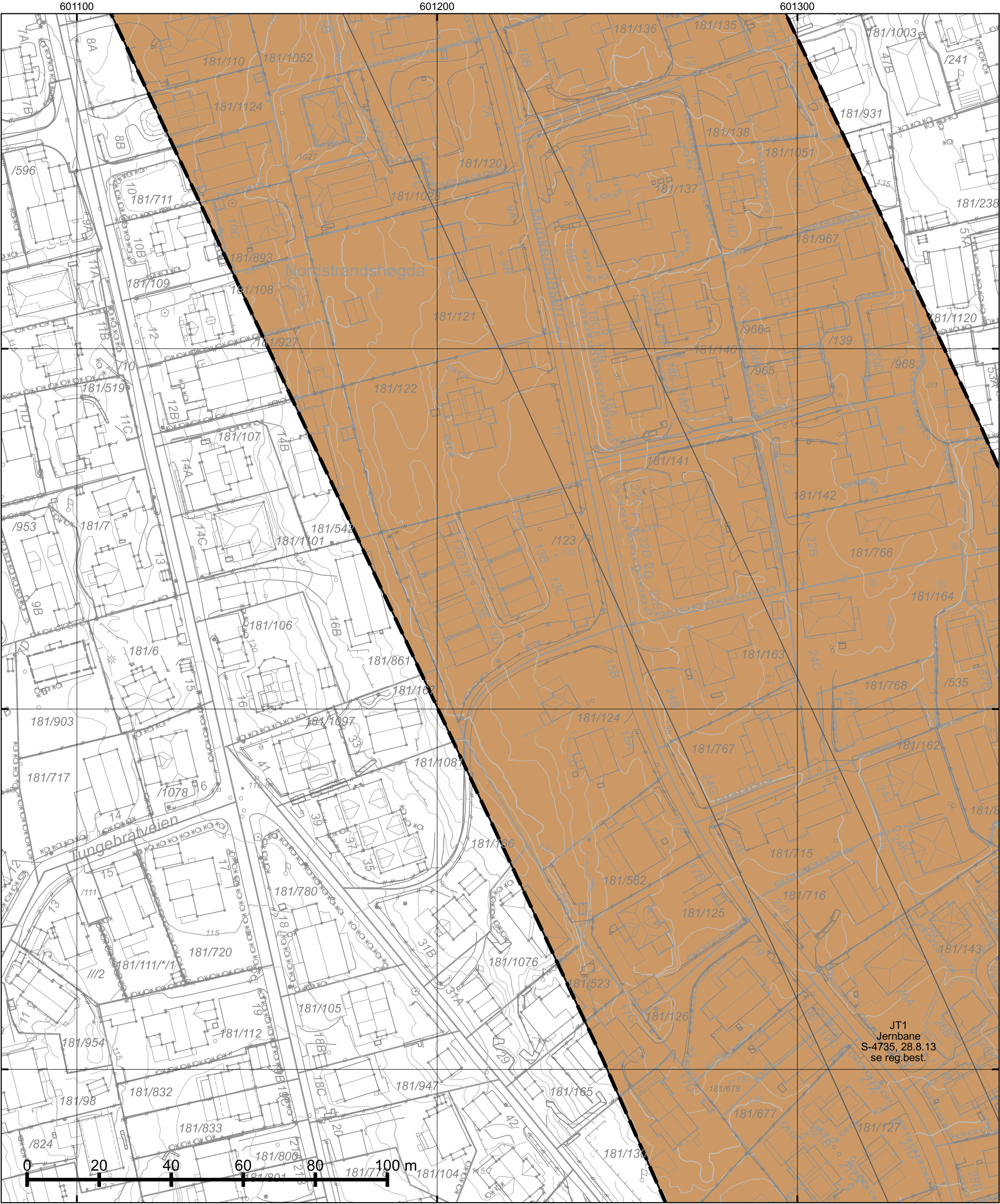
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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







*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Dato: 03.08.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 160955/ 86537129

Adresse: Munkerudåsen 13

Gnr/Bnr: 181/123

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 2021 - Trasé for jernbane

- RpSikringSone

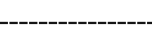
- RpSikringGrense

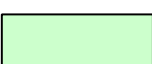
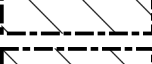
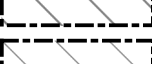
- 70 - Felles avkjørsel
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/123	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 129 362,69
Eiendomsadresse:	Munkerudåsen 13D 1165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Munkerudåsen 13 Munkerudåsen 13g 1165 OSLO		
Eiernavn:	Munkerudåsen Sameiet	Totalt	NOK 129 362,69

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	32 737,26	0,00	26060001051904027	12140028	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			32 737,26					
Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	1 659,00
Renovasjonsgebyr	48 869,33
Vann- og avløpsgebyr	78 834,36
Totale avgifter	129 362,69

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

**Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026**

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-181/123/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Munkerudåsen 13D 1165 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 2 332,00
Fakturamottaker:	Jensen Kasper Old Munkerudåsen 13d 1165 OSLO		
Eiernavn:	Jensen Kasper Old	Totalt	NOK 2 332,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	583,00	0,00	26060000151119023	12193913	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			583,00					
Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.								

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	2 332,00
Totale avgifter	2 332,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Nybygg / Garasje B.

Arbeidssted Munkerudåsen 13	Matr.nr. 181/0123	J.nr. 91/0638-Ø
--------------------------------	----------------------	--------------------

Byggherre
Nordisk Husprosjekt A/S
Hertzbergs gt. 6

Ansvarshavende
Thore R. Thoresen
Hertzbergs gate 6

0360 OSLO

0360 OSLO

Dato 30.03.92

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Tore Berntsen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Avd.ing. II

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

F E R D I G A T T E S T
(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	181/0123 Munkerudåsen 13 Hus 1-2-3-4	Jnr. 89/1653-S
Arbeidets art	Nybygg	
Bygningens art	Kjedehus	
Byggherre	Kåre Nord Kittel-Nielsens vei 69, 1163 OSLO	
Byggemelder	Ark. Henning Z. Hirsch St. Olavs plass 3, 0165 OSLO	
Ansvarshavende	Thor Reinert Thoresen Hertzbergsgt.6, *	

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Oslo, den 27. januar 1992

H.A. Rasch-Olsen
Overingeniør



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Kåre Nord
Kittel-Nielsens vei 69

1163 OSLO

Thoresen, Thore R.
Hertzbergs gate 6

0360 OSLO

Arkivnr.
890101654

Journr.
92/314795

Saksbeh.
Anders Sundt

Dato
071092

Arbeidssted : 181/0123 Munkerudåsen 13 Hus 5-6-7
Byggherre : Kåre Nord, Kittel-Nielsens vei 69, 1163 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - KJEDEHUS

FERDIGATTEST

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

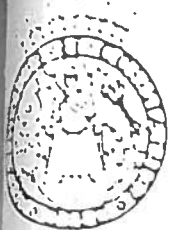
Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygning vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

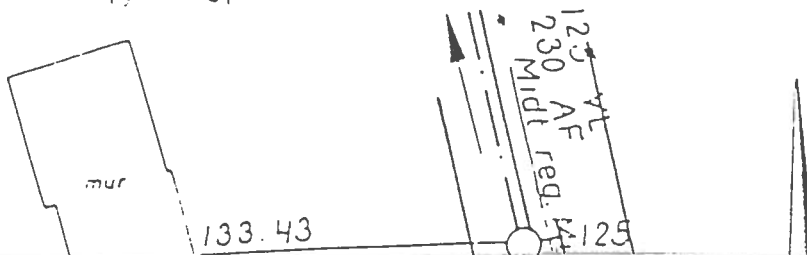
Tore Berntzen
Seksjonsleder

Anders Sundt
Anders Sundt
Avd.ing.II

SITUASJONSKART



REGISTRERNR Gnr 181 bnr 123 Gnr 181 bnr 10 av BNR 10
 ADRESSE MUNKERUDÅSEN 13
 Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 5 7 1989 S. 237/89 44/67
 Ajourført 19 Sign
 Rettet 13/7-89



GNR: 181 BNR: 0123

ADRESSE: MUNKERUDÅSEN 13 FG

ARBEIDETS ART: UTVIDELSE AV TERRASER

BYGGHERRE:

OVENNEVNT ARBEID ER NÅ FERDIG.

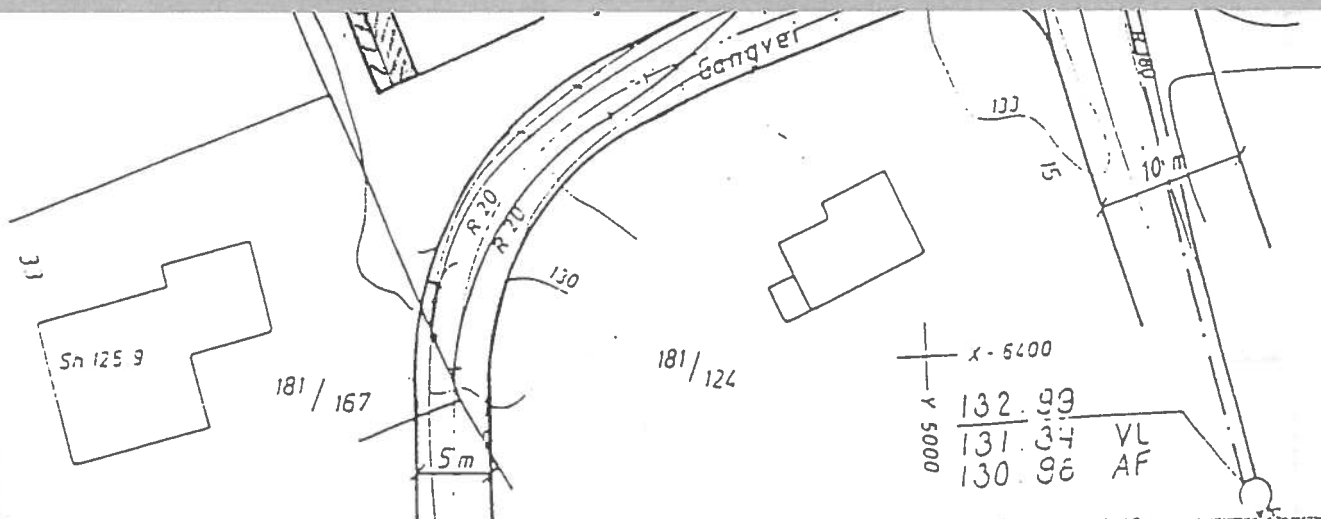
VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR: 20000

DATO: 1. 10. 19. 93

UNDERSKRIFT

[Signature]

OSLO KOMMUNE		
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN		
JOURNALNR.	MOTTATT	
23/444	93	
AKS.	SAKS.	NØKKEL
930011885		



SITUASJONSKART

M 1:1000 Ekskludert 1 m

del av

Samlet AREAL 2581 m²

REGISTRERNR Gnr 181 bnr 123 Gnr 181 bnr 10 AV ENR 10

ADRESSE Munkerudåsen 13

KARTBLAD SOG-11 III

Oppmålt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN

5 7

1989

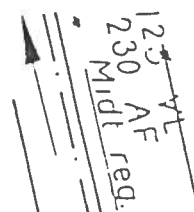
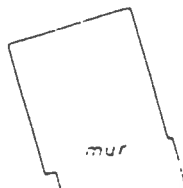
S. 237/89 44/67

Ajourført

19

Spm

Retter 13/7-89



GNR: 181 BNR: 0123

ADRESSE: MUNKERUDÅSEN 1308

ARBEIDETS ART: UTVIDELSE AV TERRASSEN

BYGGHERRE:

OVENNEVNT ARBEID ER NÅ FERDIG.

VERDIEN AV ARBEIDET ANSLÅS TIL KR:

20000,-

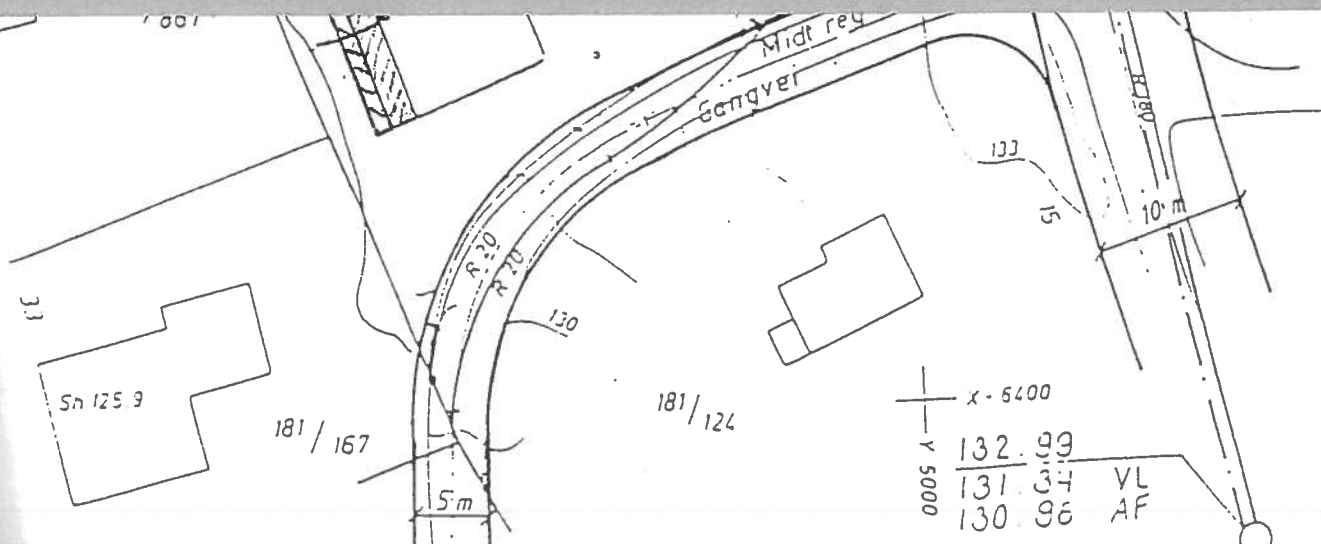
DATO: 1/10 1993

UNDERSKRIFT

A. Olden

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSSTATEN
JOURNALNR. 93/44412
MOTTATT 11. OKT 93

93/44412
930028032





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Langli, Knut
Munkerudåsen 13
1165 OSLO

Dato: 07 DEC 1998

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 9603719-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anatole Ouedraogo

Arkivkode:

Byggeplass:	MUNKERUDÅSEN 13A	Eiendom:	181/123
Tiltakshaver:	Langli, Knut	Adresse:	Munkerudåsen 13, 1165 OSLO
Søker:	Langli, Knut	Adresse:	Munkerudåsen 13, 1165 OSLO
Tiltakstype:	Garasje	Tiltaksart:	Oppføring

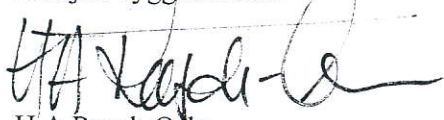
Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll


H.A. Rasch-Oslo
Overingeniør


Anatole Ouedraogo
Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Annie Vera Murray

Dato: 07.10.2010

Saksnr: 199804848-15

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Munkerudåsen 13 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Leder møtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



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

KNUT LINNES
KUVAUEN 8
1684 VESTERØY

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
202552157 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Magnus Øivind Ullnæss

Dato: 04.06.2025

Adresse: MUNKERUDÅSEN 13B

Eiendom: 181/123/0/0

Tiltakshaver: KNUT LINNES

Søker: KNUT LINNES

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest – Munkerudåsen 13 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel til hoveddel, mottatt 01.06.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552157			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1 etasje			1/4
Fasade vest			1/5
Situasjonsplan			4/4
Snitt som viser romhøyde	3	06.04.2025	4/5

Klagefristen er tre uker

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

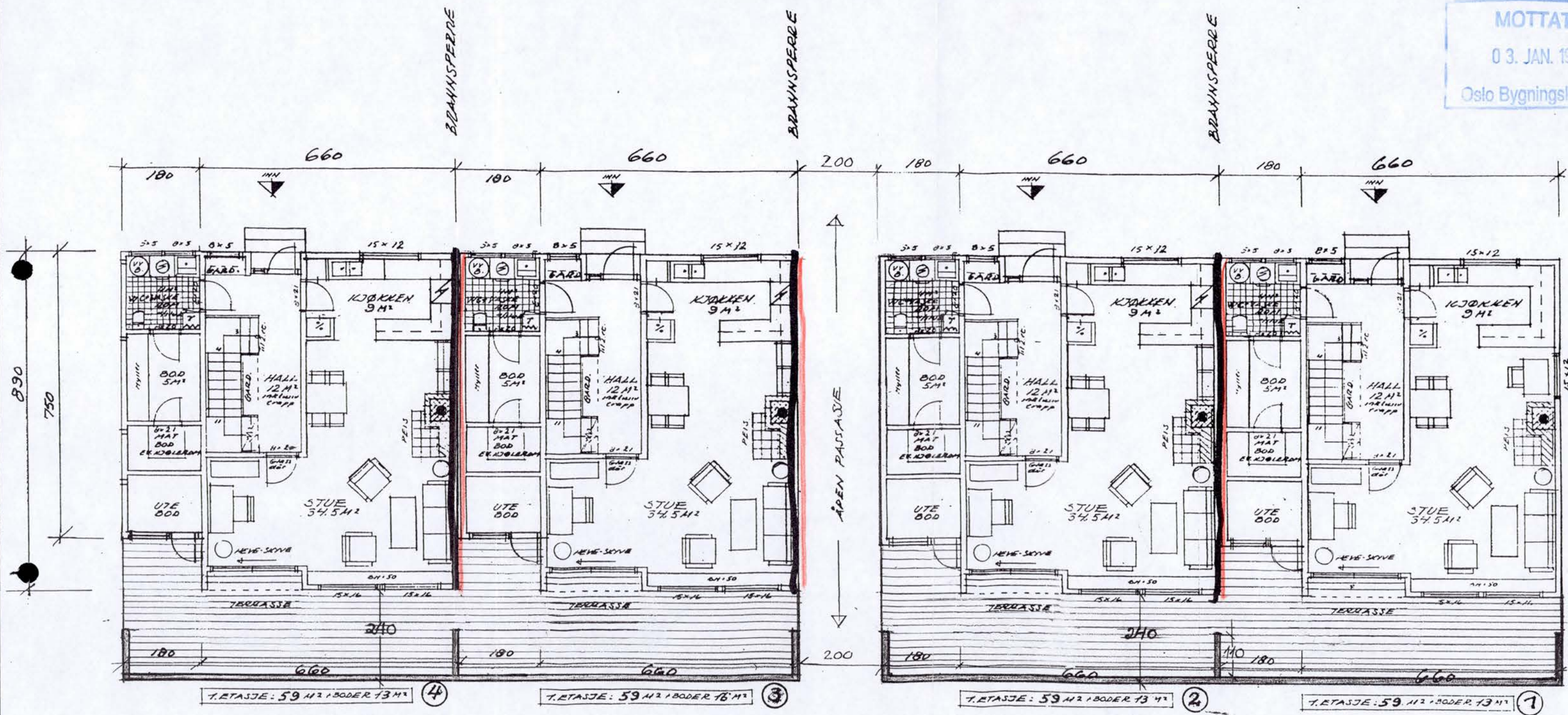
Vennlig hilsen

Magnus Øivind Ullnæss - saksbehandler

Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

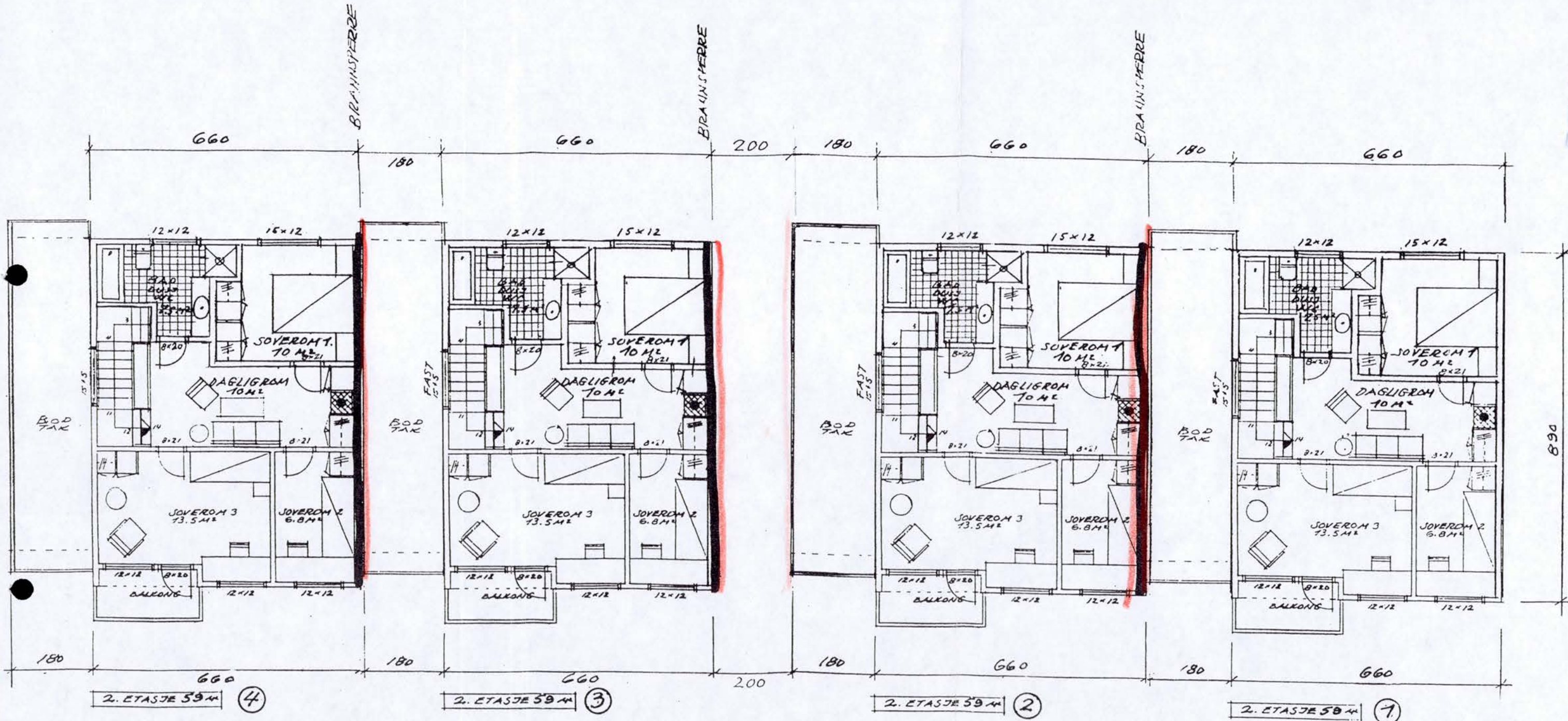
MOTTATT
0 3. JAN. 1992
Oslo Bygningsskontroll



13

KORR. 18.12.91
MUNKERUDÅSEN 13^{18/1123}
KJEDEHUS 1-2-3-4
PLAN 1. ET.
24 APRIL 1989 M:1:100

MOTTATT
03. JAN. 1992
Oslo Byggningskontroll



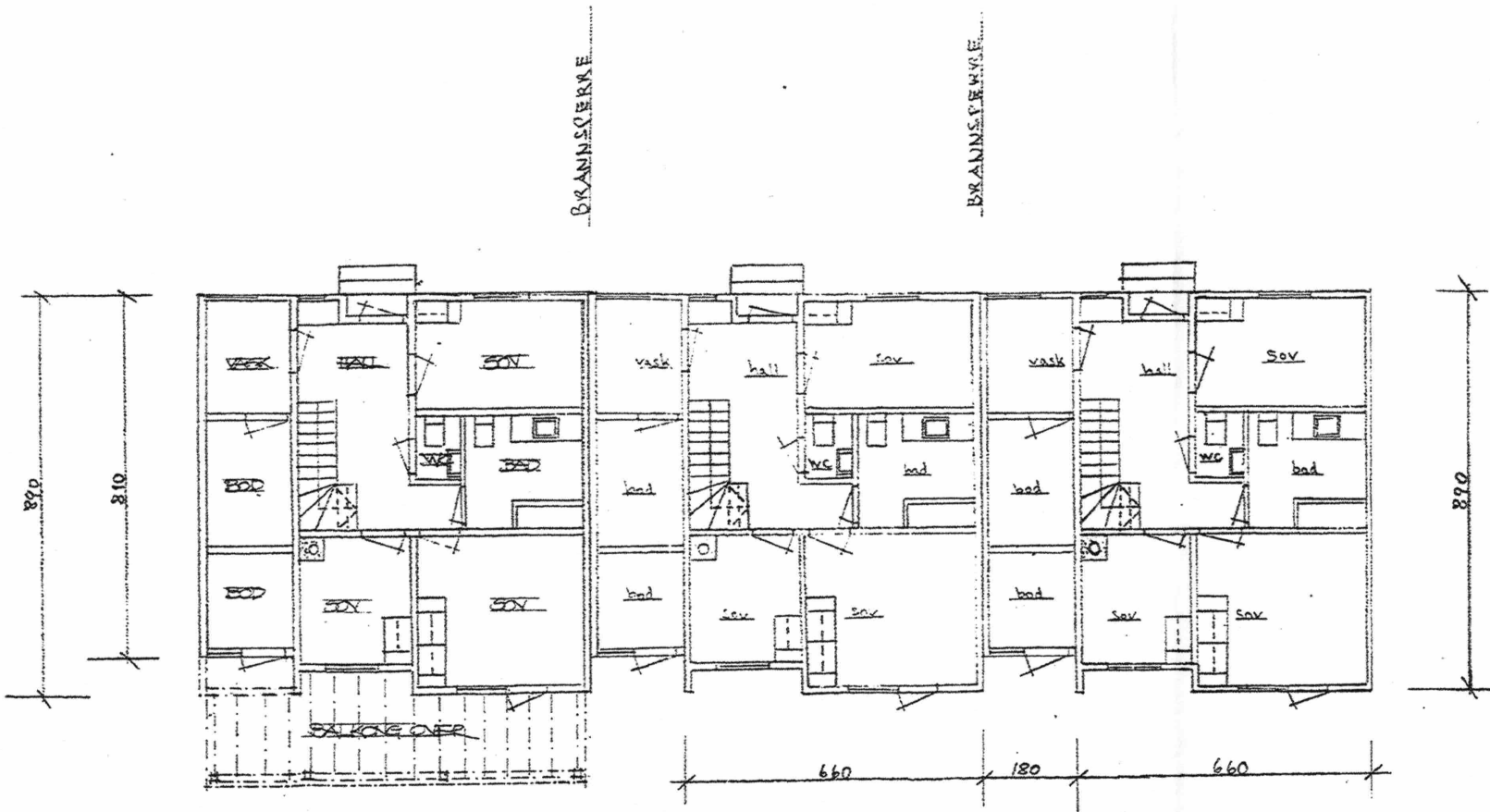
14

KORR. 18.12.91

MUNKERUDÅSEN 13¹⁸¹/₁₂₃
KJEDEHUS 7-2-3-4
PLAN 2. ET.

2

24 APRIL 1989 MÅL 1:100



EKSISTERENDE PLAN	
MUDKERUDASEN 13B	Gnr. 18/Bnr. 123
PLAN 1. ETASJE	MÅL 1:100
OMGJØRING AV BOD TIL	DATO 27.2.25
SOVE ROM.	TEGNER 1.

1

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING

18.FEB.92 009477

BYSKRIVEREN I OSLO

Gnr./bnr. 181/0123 , Munkerudåsen 13
Eiendom

Gjelder seksjon nr. 1-7.

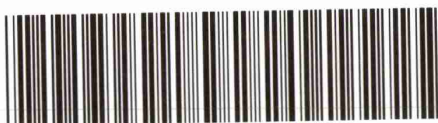
Nybygg-Garasje B.
Arbeidets art91/0638
Bygn.kontr. jnr.

Den 28.05.91 har Oslo veisjef i henhold til
veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme
lovs § 29 i anledning bygningens avstand til

regulert senterlinje Munkerudåsen.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller
forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når
som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs
samtykke.

Doknr: 9477 Tinglyst: 18.02.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 23.10.91

Norvask Husprosjekt AS

Eiers underskrift

ifølge fullmakt.

Seksjon nr. 7

Ellen Tidje

Seksjon nr. 1

Cecilia Furuseth
H. Oklevik

Seksjon 6

Knut Simonsen

Seksjon 5

Børge Erik Hem
Lars Salte

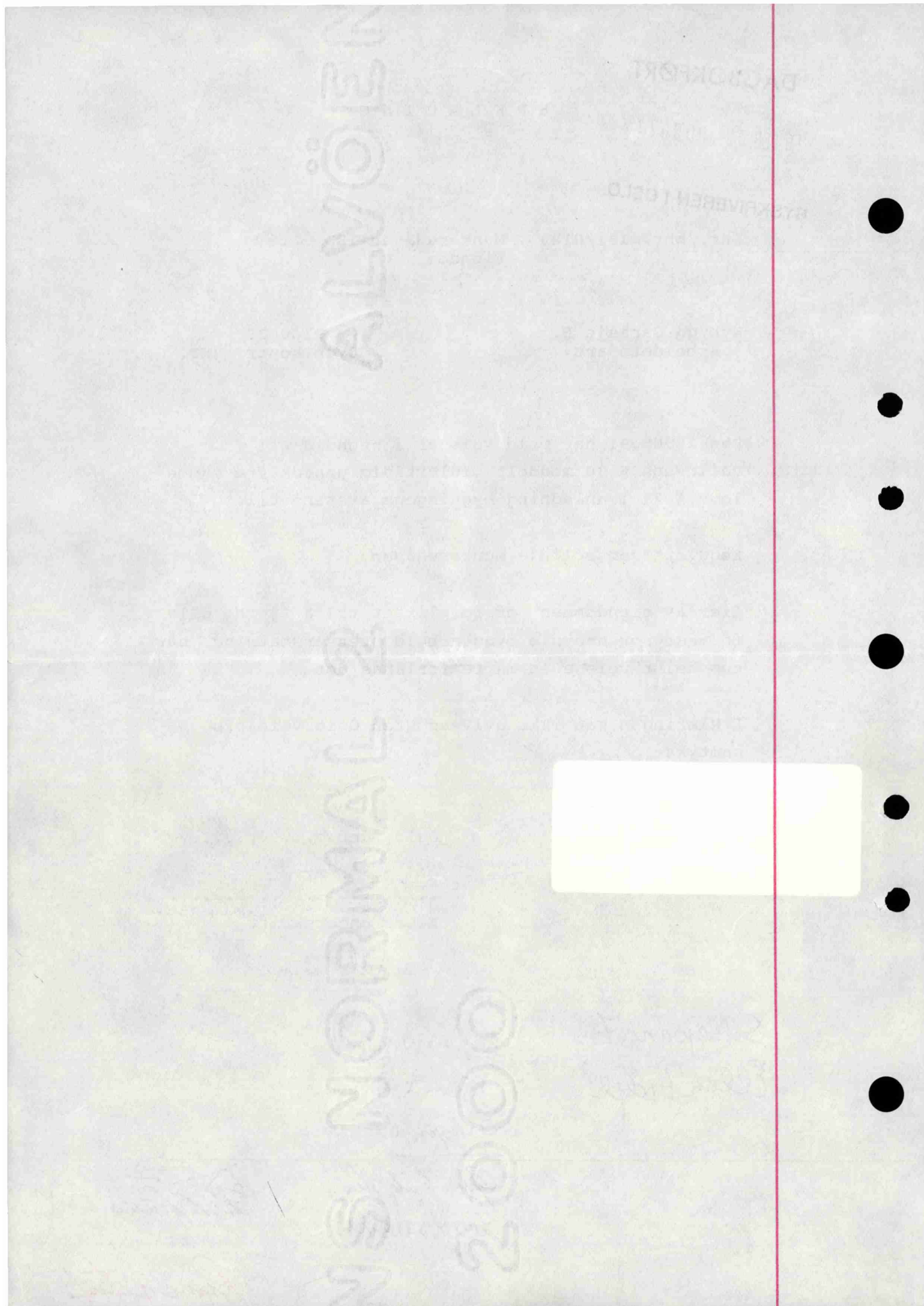
Seksjon 4

Ole Pedersen

Seksjon 3

H. M. M. M. M. M.
Seksjon 2

Rune Østmark



DAGBOKFØRT

15. NOV. 89 079579

BYSKRIVEREN I OSLO

Returneres til:

Advokat Arne Bennin
Ekebergvn. 228 B
1162 Oslo 11Begjæring¹⁾ om tinglysing av
oppdeling i eierseksjonerRETT KOPI
BEKREFTESARNE BENNIN
ADVOKAT

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr. | Kommunenavn

Oslo

Gnr.

181

Bnr.

123

Festenr.

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr. (11 siffer) | Foretaksnr. (7 siffer)²⁾

5 1 6 9 2 9 5

Navn

Nordisk Husprosjekt A/S

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordringsliste

S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For-mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	1	11			21			31			41			51		
2	B	1	12			22			32			42			52		
3	B	1	13			23			33			43			53		
4	B	1	14			24			34			44			54		
5	B	1	15			25			35			45			55		
6	B	1	16			26			36			46			56		
7	B	1	17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						7	= nevner:						7				

4. Supplerende tekst⁵⁾

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal tinglyses

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegningen sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje-seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
 eller
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
☐ bruksenhetenes areal.
 eller
☒ bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

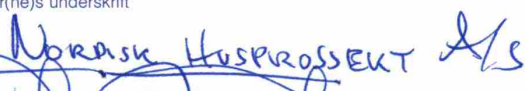
- e) ⁶⁾ ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) ⁷⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) ⁷⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).
- h) ⁷⁾ ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenheng av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oxø	
Dato	Thor R. Thoresen
7/11/89	

Noter:

6) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.

7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunenes tillatelse vedlegges.



SITUASJONSKART

M 1:500 Ekvidistanse 1 m

del av
REGISTRERNR Gnr. 181 bnr. 123 + Gnr. 181 bnr. 10 AV BNR 10 samlet AREAL 2581.2 m²

ADRESSE Munkerudåsen 13 KARTBLAD SOG-11 III

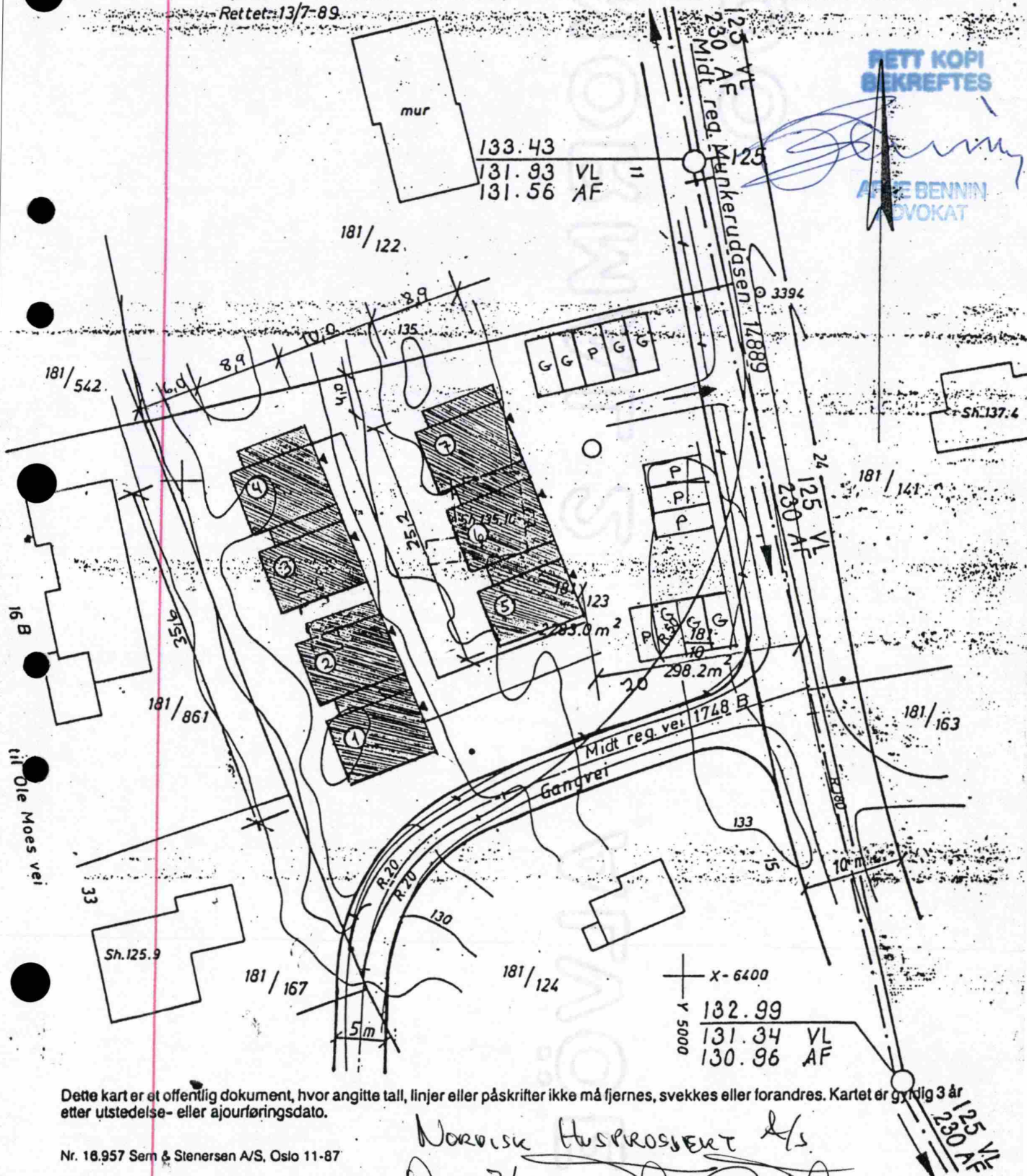
Opplatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 5. / 7 1989 Sj.nr 237/89 AA/GT

Ajourført, / 19 Sj.nr

Rettet: 13/7-89

RETT KOPPI
BEKREFTES

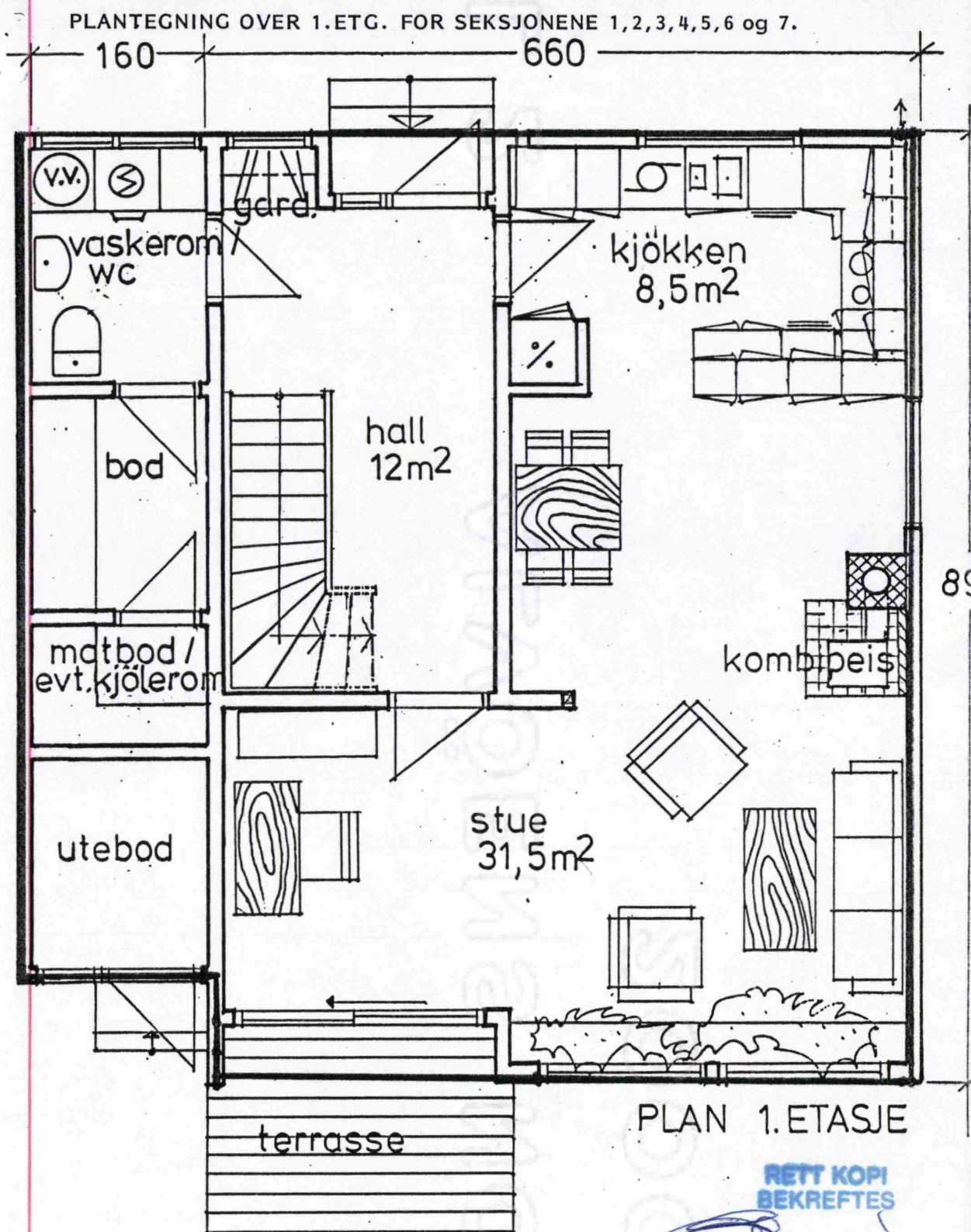
ARBE BENNIN
ADVOKAT



Dette kart er et offentlig dokument, hvor angitte tall, linjer eller påskrifter ikke må fjernes, svekkes eller forandres. Kartet er gyldig 3 år etter utstedelse- eller ajourføringsdato.

Nr. 18.957 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87

Norviske Husprosjekt AS
Oslo 7/11-89 Per E. Olsen



RETT KOPPI
BEKREFTES

ARNE BENNIN
ADVOKAT

NORDISK HUSPROSJEKT A/S

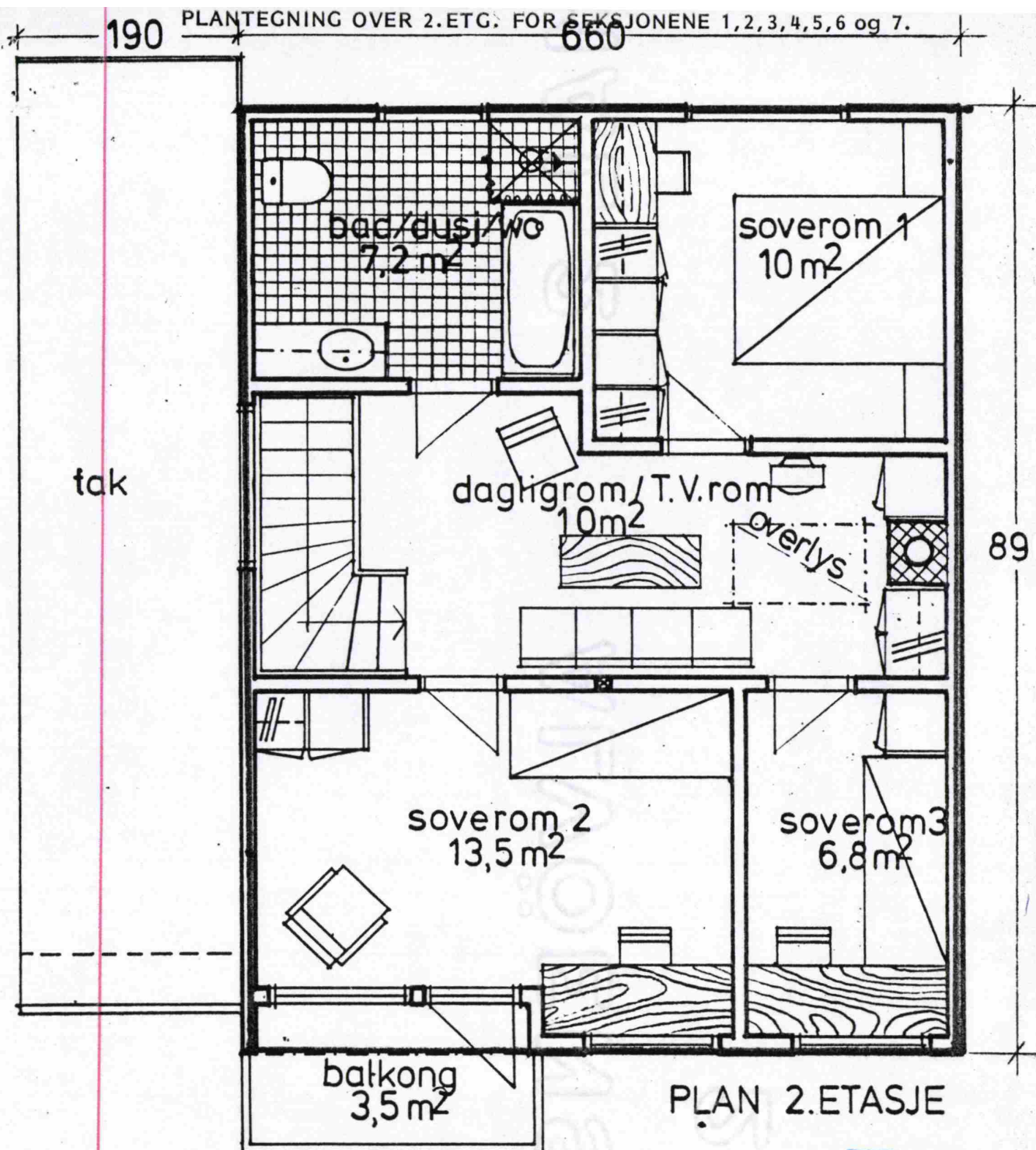
MUNKERUDÅSEN 13, OSLO

Kjedehus plan 1. etasje - 1:50

0167/1189

Nordisk Husprosjekt AS

Thor R. Thoresen



NORDISK HUSPROSJEKT A/S
MUNKERUDÅSEN 13, OSLO
Kjedehus - plan 2.etasje - 1:50

RETT KOPI
BEKREFTES
ARNE BENNIN
ADVOKAT

Nordisk HUSPROSJEKT AS.
Thor R. Thoresen



Adresse

Munkerudåsen 13D, 1165 OSLO

Dato for energimerking

08.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-328632

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

81100888

Gårdsnummer

181

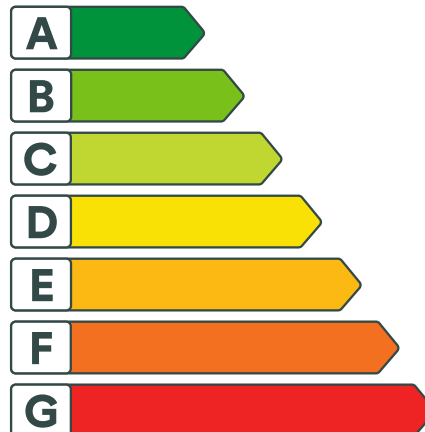
Bruksnummer

123

Seksjonsnummer

1

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Kjedet enebolig

Bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet bruksareal

117,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

173,38 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

173,38 kWh/m²

Totalt levert pr. år

20 286 kWh



Munkerudåsen 13D, 1165 OSLO



Detaljering

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



Munkerudåsen 13D, 1165 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

VEDTEKTER FOR SAMEIET MUNKERUDÅSEN 13

Vedtatt i årsmøte
den 27.04.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Munkerudåsen 13, og har gårdsnummer 181 og bruksnummer 123 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.11.1989.

Sameiet består av 7 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie er begrenset til inntil 60 dager i året. Med korttidsutleie menes leieforhold kortere enn 31 dager f.eks Airbnb eller andre former med hyppig utskiftning av leietakere. For utleieforhold på sammenhengende 31 dager eller lengre er det ingen slike begrensninger.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Juridiske personer kan ikke kjøpe eller erverve seksjoner i sameiet.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Eksklusiv bruksrett til fellesareal er skissert på vedlagt situasjonskart. Den enkelte sameier har vedlikeholdsplikt på området han eller hun har enerett til. Eksklusiv bruksrett er gyldig frem til 1.januar 2048.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Ansvar og kostnader forbundet med elektrisk strøm, drift og vedlikehold i forbindelse med montert pumpeanlegg for kloakk, samt elektriske varmekabler på bakkenivå blir å belaste seksjon 1-4 i fellesskap. Øvrige seksjoner har således ikke ansvar for disse kostnadene.

Kostnader forbundet med elektrisk strøm til elbilladere fordeles på seksjonene som har montert ladeboks etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt fellesområder hvor bruksenheten har enerett.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter alt utvendig og innvendig på hele seksjonen inkludert fellesområder hvor bruksenheten har enerett, med unntak av rør eller ledninger som betjener flere bruksenheter.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, også utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så sant de ikke også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekkes, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal beholde eksisterende uttrykk eller godkjennes av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av årsmøtet før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
b) velge styremedlemmer.

Regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett

til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, og 0 varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. REGNSKAP OG REVISJON

9.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

9.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet er ikke revisorpliktig per i dag og har valgt å ikke ha revisor. Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

10. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Munkerudåsen 13

Møtedato: Mandag 13. april 2026

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Munkerudåsen 13G

Til stede: Seksjonseiere for samtlige seksjoner var til stede.

Møtet ble åpnet av Jens Christian Svenkerud

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Jens Christian Svenkerud ble valgt

1.2. Valg av sekretær

Jens Christian Svenkerud ble valgt

1.3. Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Martin Breistein ble valgt

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

7 møtende med stemmerett.

1.5. Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6. Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Årsregnskap for 2025

Vedtak: Godkjent

3. Valg av styremedlemmer

Vedtak: Sittende styre blir værende

Styret består nå av følgende:

Jens Christian Svenkerud, Styreleder

Tine Helene Trætli, Styremedlem

Ninna Larsen, Styremedlem

4. Innkjøp av felles høytrykkspyler

Vedtak: Styret gjør innkjøp av høytrykkspyler før årets dugnad (Jens)

5. Dugnad

Vedtak: Dugnad blir torsdag 7. mai 17:00.

Identifisert arbeid til dugnad:

- Bytte dårlige lyspærer i utelys
- Fikse hengsler på sandkasse
- Rydde og rake innenfor og utenfor gjerdet
- Koste / spyle asfaltert plass
- Legge nytt gress hvor nødvendig
- Juster boddør
- Spyling og rengjøring av søppeldunker

Forberedelser og innkjøp:

- Hengsler til sandkasse (Kasper)
- Lyspærer til utelys (Jens)
- Klare avfallssekker (Jens)
- Undersøk og kjøp inn til mulig legging av nytt gress (Jens)
- Evt materialer til boddør (Martin)

6. Maling av ytterdør med egenvalgt farge

Vedtak: I tillegg til eksisterende farge (Blåvariant / «Tunhovd»), kan ytterdør males i samme farge som vinduskarmer («Dempet sort»).

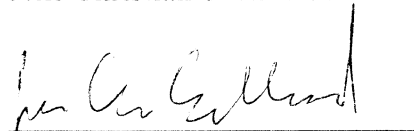
7. Eventuelt

-

Møtet ble hevet kl.: 20:30.

Protokollen signeres av

Jens Christian Svenkerud



Møteleder

Martin Breistein



Protokollvitne

Gnr: 181
Bnr: 123

Arsgebyr for 2026

Gebyrtype	Antall mnd	Antall m ²	Antall m ³	Pris pr. m ³	Beløp
Vanngebyr	3	820	225,50	kr 43,23	kr 9 748,37
Avløpsgebyr	3	820	225,50	kr 28,81	kr 6 496,66
Vanngebyr	9	872	719,40	kr 43,23	kr 31 099,66
Avløpsgebyr	9	872	719,40	kr 28,81	kr 20 725,91
Abonnementsgebyr kr 481,00 /år					kr 481,00
Totalt ekskl.MVA					kr 68 551,60
+ MVA					kr 10 282,74
Totalt årsgebyr inkl. MVA					kr 78 834,34

Totalt for perioden **kr 78 834,34**

Beregningsgrunnlag

Bygningsnummer	81100845	125 m ²
Bygningsnummer	81100853	122 m ²
Bygningsnummer	81100861	125 m ²
Bygningsnummer	81100888	125 m ²
Bygningsnummer	81100896	125 m ²
Bygningsnummer	81100918	125 m ²
Bygningsnummer	81100926	125 m ²
Totalt		872 m ²