

**aktiv.**



Munkerudkleiva 13, 1164 OSLO

**Romslig enebolig med garasje og tomt på 1,6 mål | Solrik terrasse og uteområder | Attraktiv beliggenhet på Munkerud**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Andreas Strandlie

**Mobil** 970 09 919

**E-post** andreas.strandlie@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 900 000,-

**Omkostn.:** Kr 273 850,-

**Total ink omk.:** Kr 11 173 850,-

**Selger:** Mansour Najafi

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1955

**BRA-i/BRA Total** 202/239 kvm

**Tomtstr.:** 1597 kvm

**Soverom:** 4

**Antall rom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 181, bnr. 303

**Oppdragsnr.:** 1008250213

# Er dette ditt neste hjem?

Velkommen til Munkerudkleiva 13!

Rolig og barnevennlig beliggende i et veletablert villastrøk på Nordstrand/Munkeud finner du Munkerudkleiva 13 - en sjarmerende enebolig med fantastisk tomt med stor hage. Deler av boligen ble bygget på i 1979.

Lys og luftig stue med store vindusflater gir god utsikt til hagen. Åpen og moderne kjøkkenløsning med integrerte hvitevarer, samt egen spise plass. Fra stuen er det utgang til hagen og sydvendt terrasse på 25 kvm.

Den store hagen er perfekt for lek og moro, grillmiddager, store hageselskaper og kos på solfylte sommerdager. Barnehager, skoler og bussholdeplass ligger kun en liten spasertur unna. Gangavstand til Sæter Torg og Lambertseter senter med de fleste servicetilbud. Nærhet til Østmarka med flotte rekreasjonsområder, turstier og skiløyper.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	89
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	101

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 202 kvm

BRA - e: 37 kvm

BRA totalt: 239 kvm

TBA: 38 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 21 kvm Trapperom, teknisk rom

1. etasje

BRA-i: 88 kvm Entré, kjøkken, stue, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3

BRA-i: 61 kvm Vindfang, kjøkken, stue, soverom, kontor, bad

2. etasje

BRA-i: 32 kvm Trapperom, bad, soverom, kontor, bod

TBA fordelt på etasje

Underetasje

13 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

25 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Terrassen er målt til 25,2 m<sup>2</sup> og er avrundet til 25 m<sup>2</sup> i TBA 1.etg.

Paviljongen er målt til 13m<sup>2</sup> og er benevnt under TBA underetasje.

Det er adkomst til kaldtloft fra nedfellbar trapp i 2.etg., gulvareal er målt til 18m<sup>2</sup>.

Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde på 1,3m.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller

S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1597 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Byggegrunn Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, for fastsettelse av byggegrunn. Fuktsikring og drenering Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng' Drenering rundt boligen er nylig lagt. Det er benyttet knastepapp med drenerør av plast rundt boligen. Årstall: 2025 Vurdering av avvik: · Det er avvik: Det er observert manglende klemlist i overkant av dreenspapp. Konsekvens/tiltak · Tiltak: Klemlist må monteres, unnlatt montering av klemlist kan før til fukt ned langs murog inn i konstruksjoner. Eier opplyser at klemlist skal monteres. Grunnmur og fundamenter Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse. Forstøtningsmurer Det er satt opp støttemur med blokker ned mot innkjørsel av tomten. Vurdering av avvik: · Det er avvik: Støttemur er delvis demontert etter arbeid på tomten. Konsekvens/tiltak · Tiltak: Støttemur skal tilbakeføres etter endt arbeid med tomt, i følge eier. Terrengforhold Terrenget heller ned fra hovedvei på boligens vestsida, og ned på begge sider av boligen. Vurdering av avvik: · Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Konsekvens/tiltak · Andre tiltak: · Ytterligere undersøkelser anbefales. Det er lagt ny drenering rundt boligen, som skal forhindre vanninnslag til konstruksjoner. Utvendige vann- og avløpsledninger Det er ikke fremkommet opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger.

### **Beliggenhet**

Munkerudkleiva 13 ligger i et attraktivt område på Nordstrand, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Nabolaget er kjent for sin gode opplevde trygghet og vennlige naboskap, med en score på 91/100 for trygghet og 75/100 for naboskap.

Området har gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og det er lite støynivå, noe som gir en rolig og behagelig atmosfære. For de som er glad i sport, er Leirskallen flerbrukshall kun 5 minutters gange unna, og Munkerud skole tilbyr ulike aktiviteter som ballspill og sandvolleyball.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere buss- og trikkelinjer i nærheten.

Munkerudkleiva bussholdeplass ligger bare 5 minutters gange unna, og Nordstrand stasjon er 6 minutter unna med bil. Det er totalt 24 ulike linjer innen 9,4 km, som gir gode forbindelser til resten av Oslo.

Servicemuligheter er også godt dekket med dagligvarebutikker som Kiwi Nordstrand og Rema 1000 Mellombølgen innen kort avstand. Sæter Torg, med apotek og andre butikker, ligger 18 minutter unna med bil.

Skolemulighetene i området er gode, med Munkerud skole, Stenbråten skole og Mortensrud skole alle innen kort avstand. Lambertseter videregående skole er kun 5 minutter unna med bil, og Bjørnholt videregående skole er 8 minutter unna.

Barnehager som Munkerud miljøbarnehage og Munkerudsletta barnehage ligger også i nærheten, noe som gjør området ideelt for familier med små barn.

### **Adkomst**

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) - 10 min gange

Munkerudsletta barnehage (1-5 år) - 11 min gange

Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) - 12 min gange

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 11 min gange

Stenbråten skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 16 min gange

Mortensrud skole (1-7 kl.) (1-7 kl.) - 22 min gange

Lofsrud skole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 25 min gange

Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) (8-10 kl.) - 24 min gange

Lambertseter videregående skole (videregående skole) - 5 min kjøring

Sport og trening

Leirskallen flerbrukshall - 5 min gange

Turnhall

0.4 km

Munkerud skole - 11 min gange

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

0.8 km

EVO Nordstrand - 20 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

## **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig oppført i 1955.

Eiendommen har betongsåle og grunnmur som er fundamentert til antatt fast masse.

Grunnmuren består av en pusset murkonstruksjon i underetasjen. Det ble utført arbeid med oppsetting av ny mur under terrassen i 2025.

Dreneringen rundt boligen ble lagt ny i 2025 og består av knastepapp med drenerør av plast.

Boligens yttervegger er en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende kledning. Underetasjen har en pusset murkonstruksjon.

Yttertaket er belagt med glasert takstein. Takkonstruksjonen på loftet har sperrer i trevirke, og konstruksjonen inne på loftet er tekket med papp og lekter.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert stål.

Etasjeskillet er konstruert i tre, mens dekket i hybelen består av betong.

Vinduer i boligen har 2- og 3-lags glass i trerammer, datert fra 1973 til 2025. Entredøren er i profilert utforming, og terrassedøren er en heve/skyv-modell med 3-lags glass fra 2013. I hybelen er det vinduer med 2- og 3-lags glass i trerammer, en entredør i laminert utforming med glassfelt, og en terrassedør av heve/skyv-modell med 2-lags glass fra 1993.

Terrassen, med adkomst fra stuen, har et gulv belagt med terrassebord og ble bygget i 2025.

Garasjen, oppført i 1975, har tak og vegger i trevirke. Veggene er kledd med liggende kledning, og taket er belagt med su-takplater og takstein. Dekket har en støpt overflate, og det er montert vippeporter i fronten.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

- Utvendig > Entredør hybel

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag over entredør.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er liggende spiler i rekkverk med glipper opp mot 6cm.

Krav i forskrift:

Sikkerhet mot klatring: Avstanden mellom liggende spiler skal være maksimalt 10 mm/ 1 cm for å forhindre fotfeste.

Bærekonstruksjon mot vegg under terrasse mangler noe forankring.

Det er benyttet hvit trevirke i enkelte bjelker.

Bjelker som ikke er impregnerert, kan over tid råtne.

- Innvendig > Overflater - hybel

Avvik: Det er avvik:

Det er observert muggsporer/ fuktutslag oppunder tak i hjørne av stue og soverom.

Det er observert noe avskalling på gulvfliser på kjøkken.

- Innvendig > Overflater

Avvik: Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater, samt noe svelling i skjøter på laminat.

- Innvendig > Radon

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

· Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 3 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er avvik:

Ut i fra visuell befaring kan ikke sluket med tettesjikt vurderes i sin helhet.

Det kan se ut som om sluket er av eldre type.

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Det mangler ventilering av innfliset badekar.

Manglende ventilering ved innebygget badekar, kan føre til kondens i konstruksjon.

- Våtrom > Hybel > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen

(ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: TG settes ut i fra manglende produkt beskrivelse (dokumentasjon)for tettesjikt.

Dersom det er utført arbeidet på badet de siste 5 årene, skal takstpersonen kontrollere om det foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført fagmessig.

Tilstandsrapportene vil normalt utarbeides av en takstperson, som vil benytte seg av Norsk Standard (NS) 3600 Tilstandsanalyse av bolig, ved utarbeidelse av tilstandsrapporten.

NS 3600 setter klare krav til dokumentasjon og man kan risikere en dårligere tilstandsgrad (TG)

- Våtrom > Hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

- Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger - hybel

Avvik: Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. - Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke observert noen ventiler på kjøkken eller stue.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Avvik: Det er avvik:

Det er observert manglende klemlist i overkant av drensapp.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: Det er avvik:

Støttemur er delvis demontert etter arbeid på tomten.

- Tomteforhold > Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag

Avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er observert manglende beslag på tilbygget over vindfang i underetasje.

Arbeidet er utført i eiers regi.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert manglende lufting i underkant av kledning.

- Utvendig > Vinduer hybel

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

· Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

· Det er avvik:

Vindu på soverom tar i oppmuret ramme i lysgrav og kan ikke åpnes helt.

Vindu på bad fremstår med fukt i trevirke.

Det er observert kondens i vindu på kjøkken.

- Utvendig > Terrassedør hybel

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedør fremstår med avflassing og fukt i trevirke, årsak fremstår med dårlig ventilasjon.

- Utvendig > Andre utvendige forhold hybel

Avvik: Det er avvik:

Det er observert noe fukt i takkonstruksjon.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er delvis kledd med plater/panel/papp i hvert plan.

- Innvendig > Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

· Det er ikke montert rekkverk.

· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk ned mot kjeller.

Høyde på rekkverk er målt til 85cm, det er observert åpninger i rekkverk opp mot 14cm.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: WS

Beskrivelse: Total renoverte bade.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Alt fornyet

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Firmanavn: Fjelsprenging og grunn arbeide i 2025

Beskrivelse: i liten omfang var fukt ned i kjeller. Men av dette grunnen ble hele husen rundt godt og grundig utført drenerings arbeide av Fjelsprenging og grunn arbeide i 2025.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: I garasjen er opplegg til El-bil lading.

15. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

15.1. Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Ja

15.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Ja

Beskrivelse: Oljetank er sanert og det foreligger dokumentasjon hos Kommunen. Ved drenering av huset hadde vi tenkt å fjerne tanken. Men tanken var så pass så dybde ned over baken slik vi ikke kom til den. Derfor la vi den være der den er sanert og fylt med leka blokk.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Samme firma som utført drenering av huset.

Beskrivelse: Den gamle støttemur under terrassen ble fjernet og bygget et nytt av betong under eksisterende terrasse. Under terrassen var carport men ikke mulighet for bil parkering pga høyden. Nå er et stort parkering evt til utleie del med mulig til å isolere innvendig som eget garasje rom. Terrassen er blitt fornye samtidig med at drenering under garasjen er utført på nytt.

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Det er en stille og rolig ekte par uten barn som bor der. Begge er fortsatt aktiv i arbeide.

17.1. Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Har ikke søkt om godkjenning.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Utleie enheten i kjeller hadde en dør direkte til kjøkken. Vi har utvidet dette med en inngang.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskrivelse: Utbygging av mindre areal under 3-4 meter er ikke søknad pliktig men vi vil likevel melde dette endring.

Kommentar fra selger: Kjeller enheten er fornyet med ny kjøkken, bade og innredning av to små rom i stua. I soverom er nå etablert et stort vindu med lyskasse ut til bak gård. Rundt hele huset er godt og grundig drenert av fag folk og sikret mot evt fukt i neste 30-50 år. Hele eiendommen i ute arealet ble planert og lagt nyt gress. Det er bygget en paviljong som erstatter de gamle arrangment uten takk. Det er også etablert eget loft trappe på luftrom og luftrom ble innredet med ny isolasjon, parken og undertak papp. Det er bygget om terrasse med mulighet til en stor eget garasje under terrassen. Inngangs partiet ved hovde inngang er fornyet med opplegg til ute strøm.

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 88 kvm: Entré, kjøkken, stue, trapperom og 3 soverom

TBA 25 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 32 kvm: Trapperom, bad, soverom, kontor og bod

Underetasje:

BRA-i 21 kvm: Trapperom og teknisk rom

TBA 13 kvm: Terrasse og balkongareal

Hybel:

BRA-i 61 kvm: Vindfang, kjøkken, stue, soverom, kontor og bad

Garasje:

BRA-e 37 kvm: Garasje

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra Sentima med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, Micro og kaffemaskin er integrert. Det er plass for side by side kjølfrysenskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Badet er bygget i perioden 2016-2020 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det har fliser på vegger og gulv med underliggende gulvvarme. Takflaten er belagt med malte plater. Badet er utstyrt med dusjplatt i innfliset badekar, dobbel servant med underskap, speilskap og veggmontert wc. Ventilasjon består av en ventil med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbord.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater av plater, strie, panel og mur.

Himling: Malte flater bestående av panel og plater.

Hybel:

Gulv: Steinheller og fliser.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater bestående av plater. Takhøyde er målt opp mot 2,21m.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanntilførsel med Pex-rør på kjøkken, med montert Waterguard/lekkasjestopper. På badet er det skjulte plastrør og åpne forkrommede rør. Teknisk rom har åpne kobberrør. Stoppekraner er plassert i luke på teknisk rom. I hybelen er det vanntilkobling med Pex-rør og samleskap plassert på bad.

- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen er av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

- Oppvarming: Boligen har bergvarmeanlegg med radiatorer og gulvvarme på bad.

Hybelen har bergvarmeanlegg med radiatorer, peis i stue, og gulvvarme på bad, kjøkken og stue.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider på 116 liter fra 2013, plassert i teknisk rom.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje.

- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- Vinduer bolig Montert vindu på ett soverom og i teknisk rom
- Drenering Drenering rundt boligen, arbeidet er utført av Fjellsprengning og grunnarbeider.
- Terrasse Bygging av ny terrasse med underliggende oppstillingsplass for bil.
- Inngangsparti Bygging av platting mot inngangsparti
- Grunnmur Oppsetting av ny mur under terrasse
- Vinduer hybel Innsetting av vindu på soverom

2023:

- Overflater hybel Maling av tak og vegger
- Bad Hybel Bygging av bad i hybel
- VVS-arbeid hybel Tilkobling av kjøkken og bad
- Tilbygg vindfang hybel Oppsetting av vindfang som inngangsparti

2020:

- Overflater bolig Maling av tak og vegger, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
- Bad bolig Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.

2015:

- Kjøkken bolig Montering av kjøkken, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.

2013:

- Oljetank Sanering av oljetank, utført av Norsk Spesialolje

### **Parkering**

Boligen har en garasje med plass til to biler. Det er også en oppstillingsplass for bil under terrassen. Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om øvrige parkeringsmuligheter.

### **Radonmåling**

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling, av leilighet eller i bygget generelt.

## Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Bergvarme anlegg via radiatorer, gulvvarme på bad, peis i stue, samt gulvvarme på bad, kjøkken og stue.

### Informasjon om strømforbruk

Det totale strømforbruket i 2024 var på 33 179,-. Det tilsvarer et gjennomsnittlig kostnad på 2 764,- i mnd.

### Energimerke

G

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 10 900 000

### Omkostninger kjøper

10 900 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

272 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

273 850 (Omkostninger totalt)  
290 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
293 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

11 173 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
11 190 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
11 193 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 29 594 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Eiendomsskatt: kr 12796,00

Renovasjonsgebyr: kr 10254,89

Vann- og avløpsgebyr: kr 19225,78

Renter: kr 113,00

Totalt: kr 42389,67

### **Eiendomsskatt**

Kr 12 796 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 5 645 266 for år 2023

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 14 493 237 for år 2023

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt, påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 181, bruksnummer 303 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

Heftelser i eiendomsrett:

1924/993327-1/105 15.02.1924 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om gjerde

1925/993448-1/105 20.02.1925 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om veg

1928/30164-1/105 30.11.1928 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om veg

1953/5978-1/105 05.05.1953 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om bruksendring

1953/8445-1/105 25.06.1953 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Regulering av areal i forbindelse med

veggrunn/jernbanegrund

Bestemmelse om gjerde

1953/10631-1/105 15.08.1953 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

1956/693-1/105 19.01.1956 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Ferdigattest eller midl. brukstillatelse

Tomannsbolig - 1957, brukstillatelse

Garasje - 1975, ferdigattest

Tilbygg - 1979, ferdigattest

Utvidelse og ombygging garasje - 1988, ferdigattest

Deler av eiendommen ble påbygget i 1979, og boligen ble vesentlig større og mer praktisk etter påbygget.

Selger har jobbet med å få fradelt deler av tomten for å få denne solgt til. Selger sitter i dialog med kommunen og plan og bygg for å finne en løsning. Det er arkitekt involvert som jobber med å få dette godkjent. Ny eier kan dersom ønskelig videreføre prosessen og prøve å få fradelt tomten. Foreløpig er ikke dette godkjent fra kommunen.

Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kontoret i 1.etg. er ominnredet til ett soverom. Vegger mellom stue/spisestue/ kjøkken er revet. Planløsning i kjeller stemmer ikke overens med tegninger. Planløsning i 2.etg. stemmer ikke overens med tegninger.

Vindfanget som er bygget på i underetasjen er ikke byggemeldt og godkjent.

Ny kjøper overtar alt av risiko rundt dette. Ta kontakt med megler dersom man har spørsmål rundt dette.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Atkomst er fra Munkeudveien via felles avkjørsel, vist på planen med piler.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan S-4220, 'Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)'. Eiendommen er også omfattet av en eldre plan, 1130622, 'Forslag til regulering og utparcellering av eiendommen Munkeud'. I henhold til S-4220 er eiendommen regulert til byggeområde for boliger og ligger i 'Område A', som setter en grense for bebygd areal (BYA) på 18 prosent.. 15.03.2006

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert pågående planarbeid i nærområdet, markert på reguleringskartet som 'OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)' og 'MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)'.

Eiendommen ligger innenfor hensynssoner for kvikkleire (H310\_1), steinsprang (H310\_2) og bevaring av kulturmiljø (H570), som definert i kommuneplanen.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Ikke aktuelt.

### **Driveplikt**

Ikke aktuelt.

### **Konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Odelsrett**

Ikke aktuelt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 0,6% i provisjon av salgssum

Digital annonsering 7 990

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 2 490

Markedspakke 19 990

Oppgjørshonorar 7 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger per stk. (maks 3 betalinger) 2 490

### **Ansvarlig megler**

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

### **Ansvarlig megler bistås av**

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

### **Oppdragstaker**

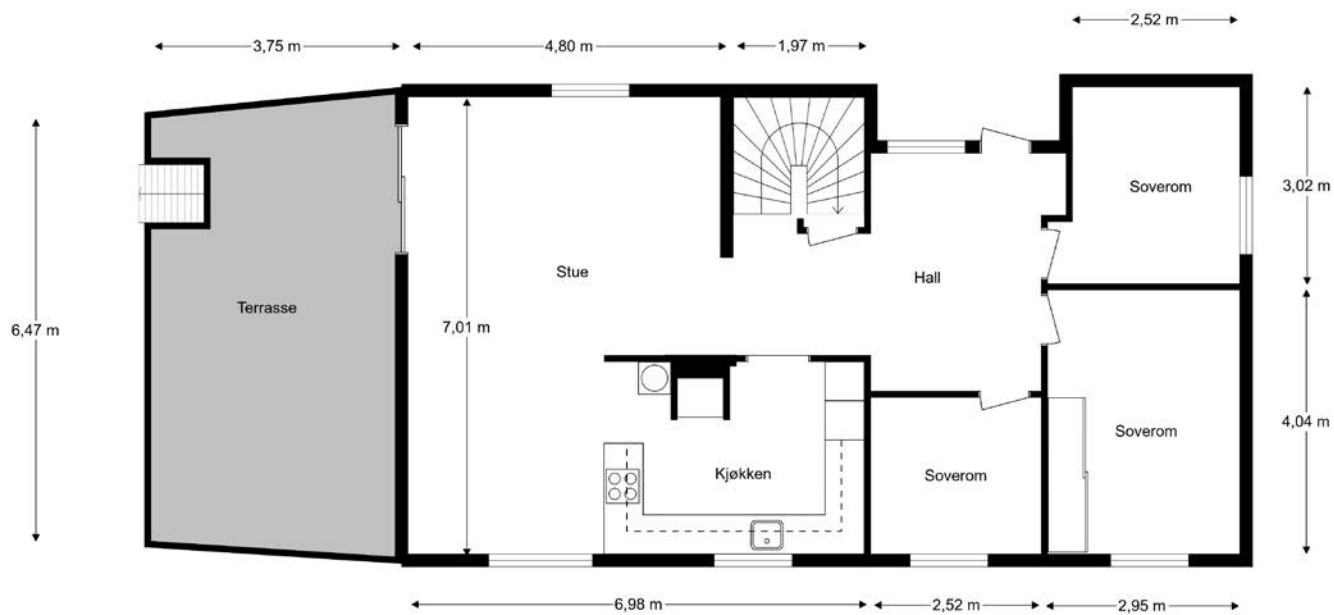
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

07.04.2026

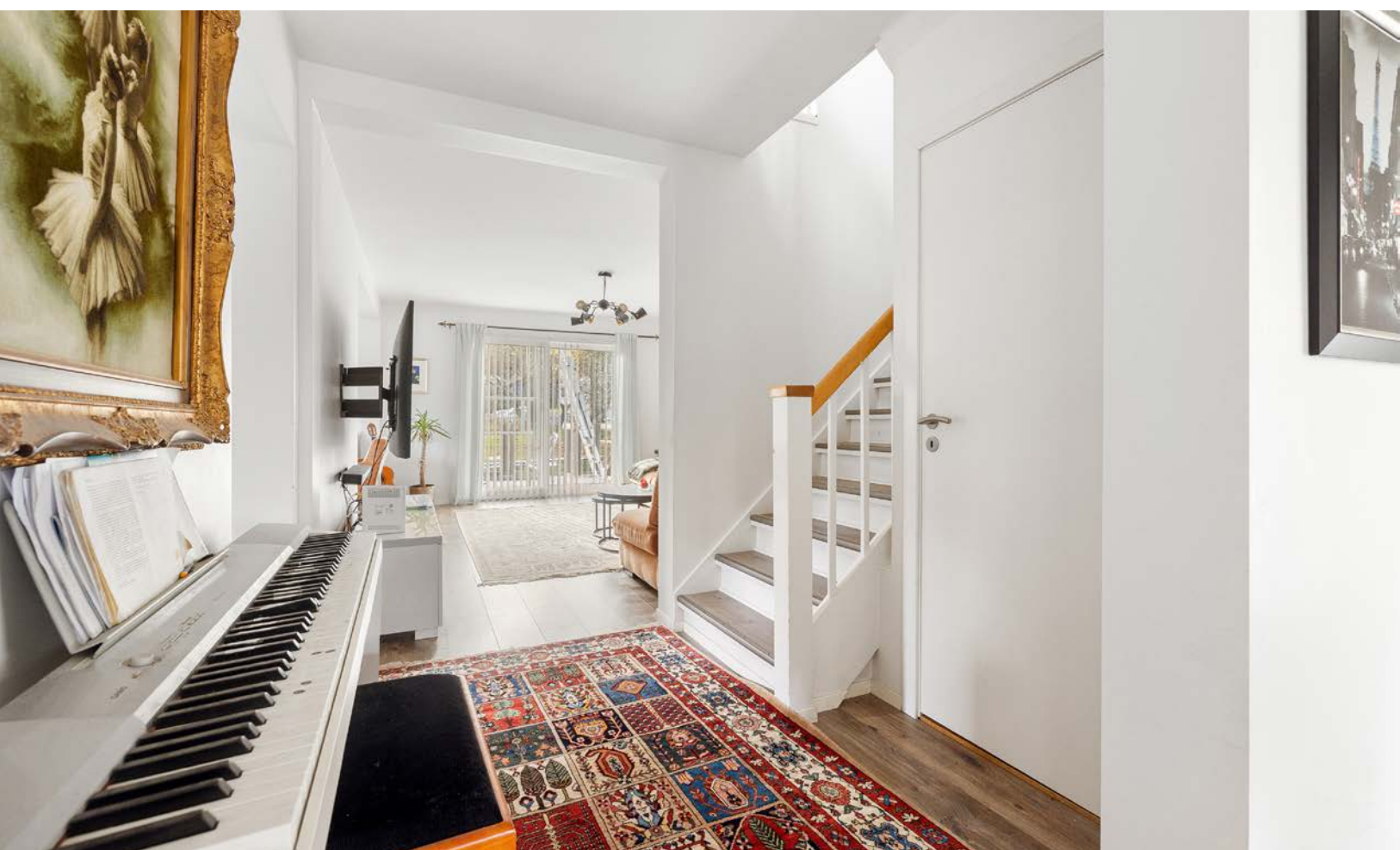




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



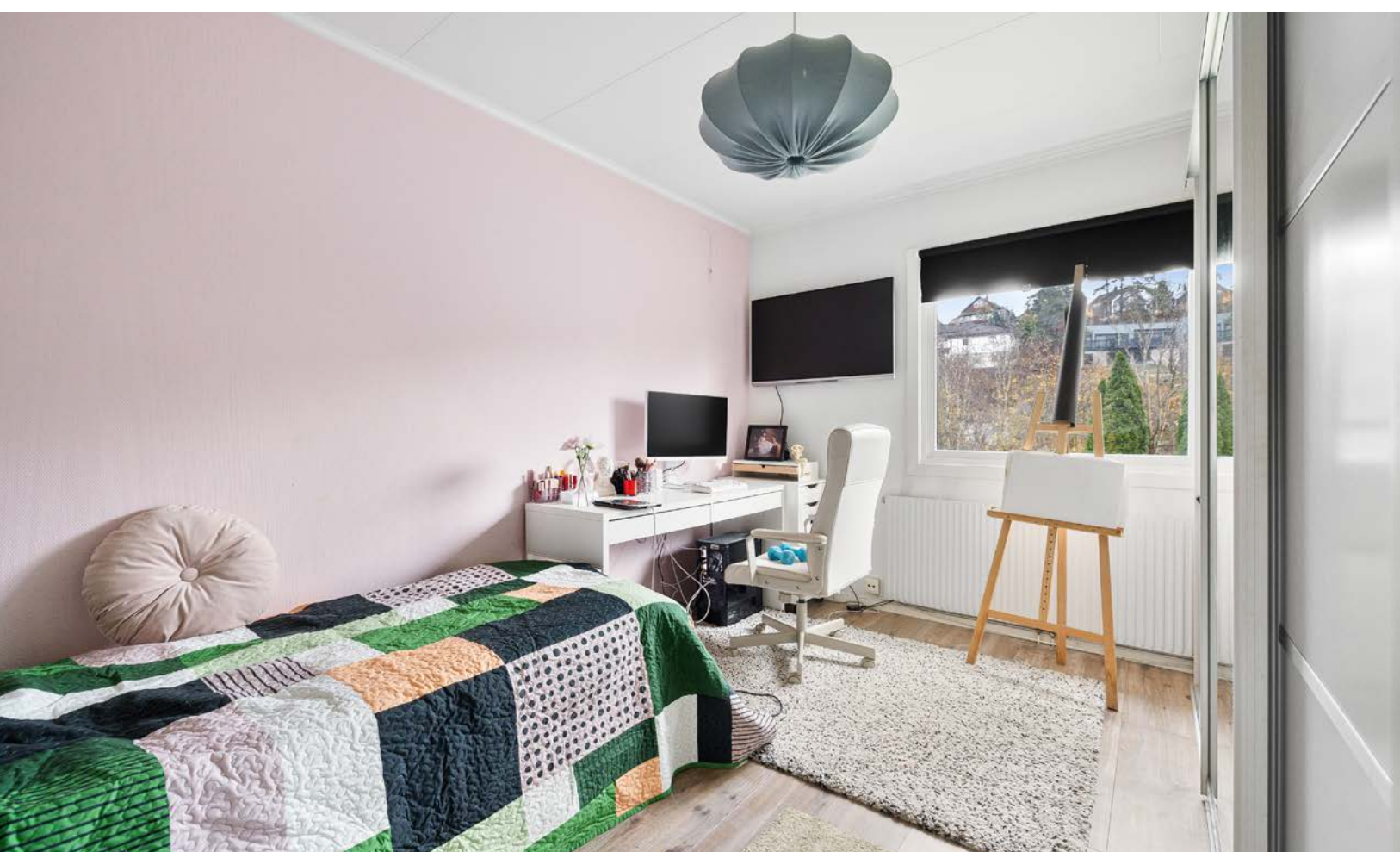






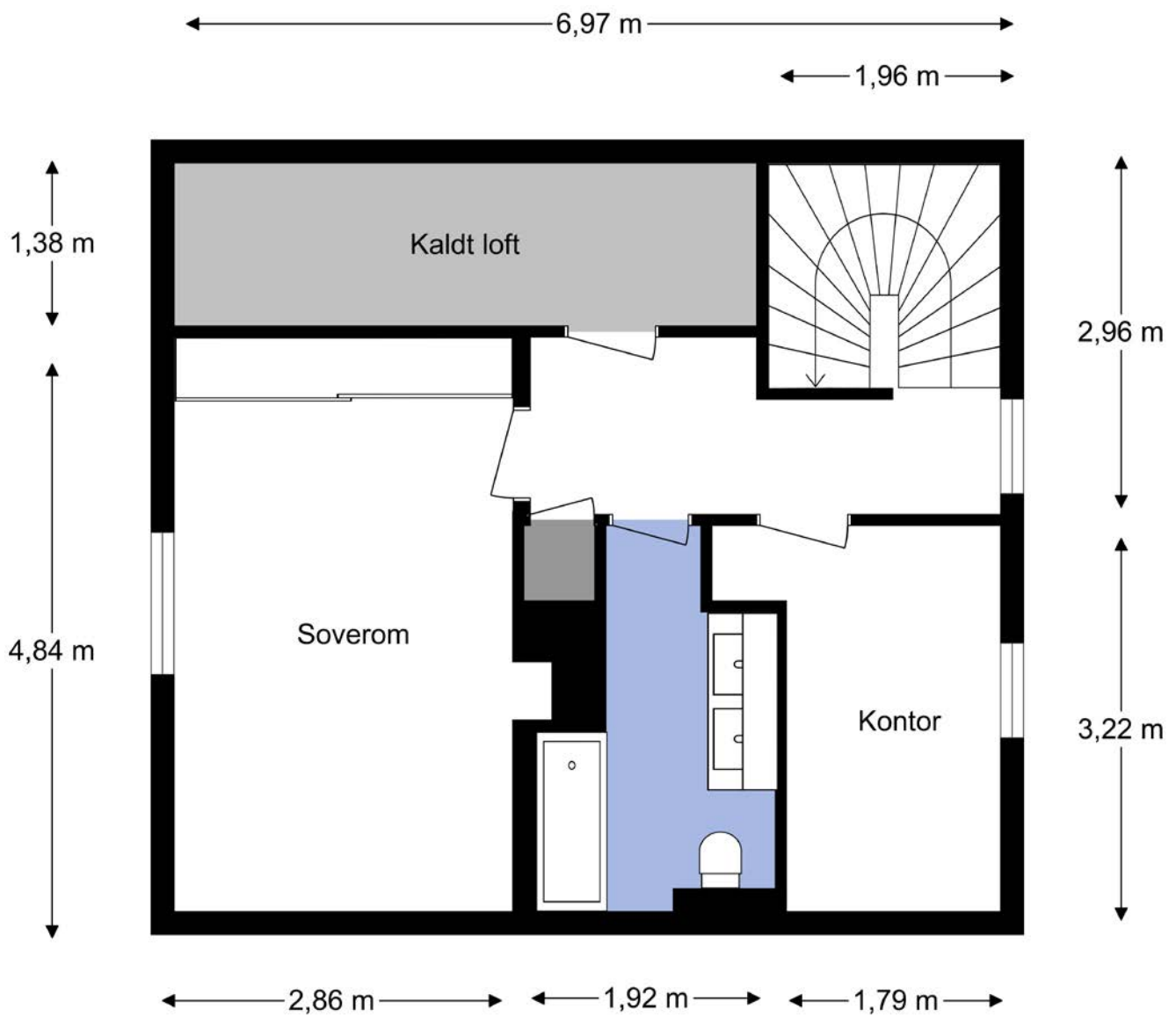






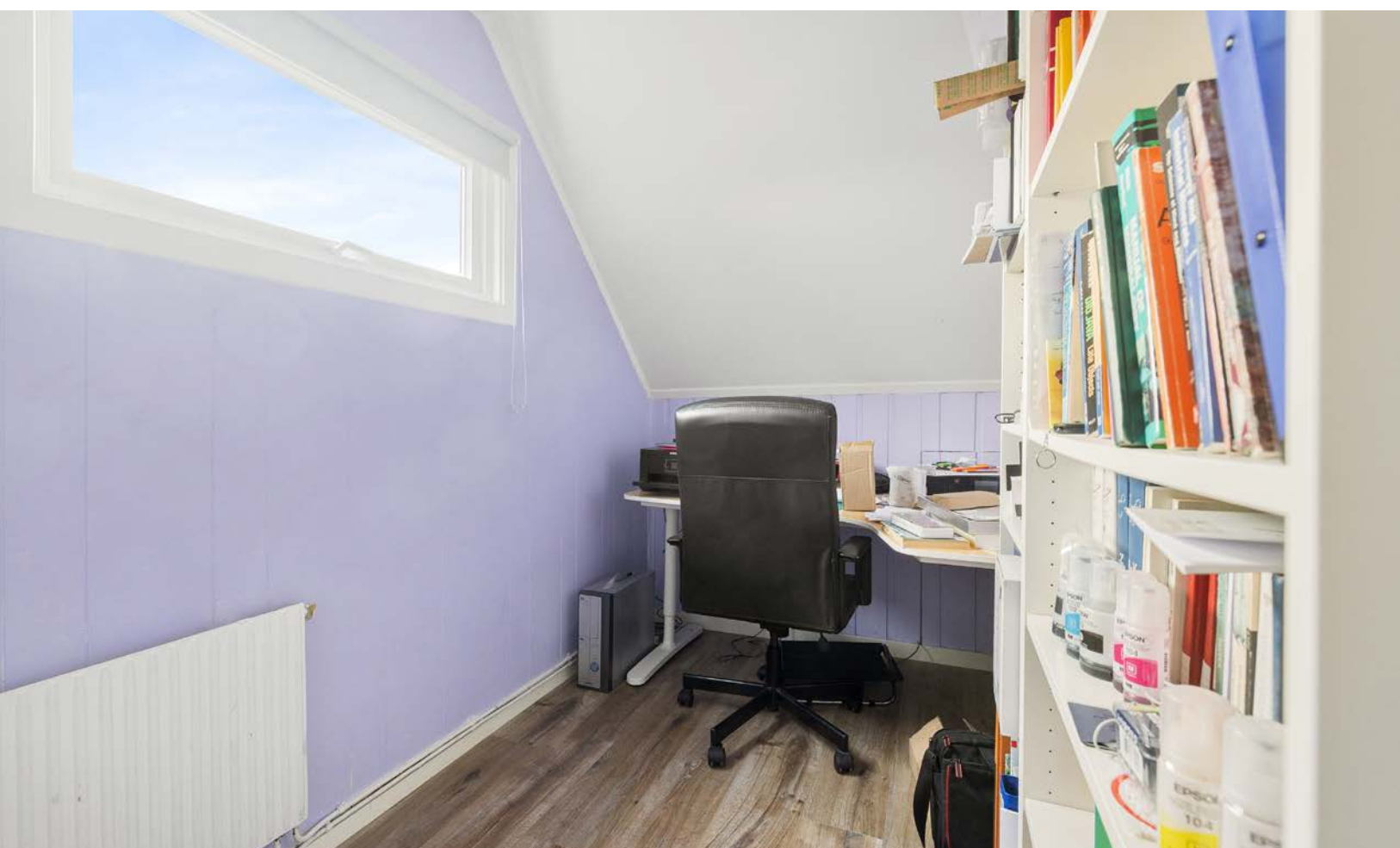






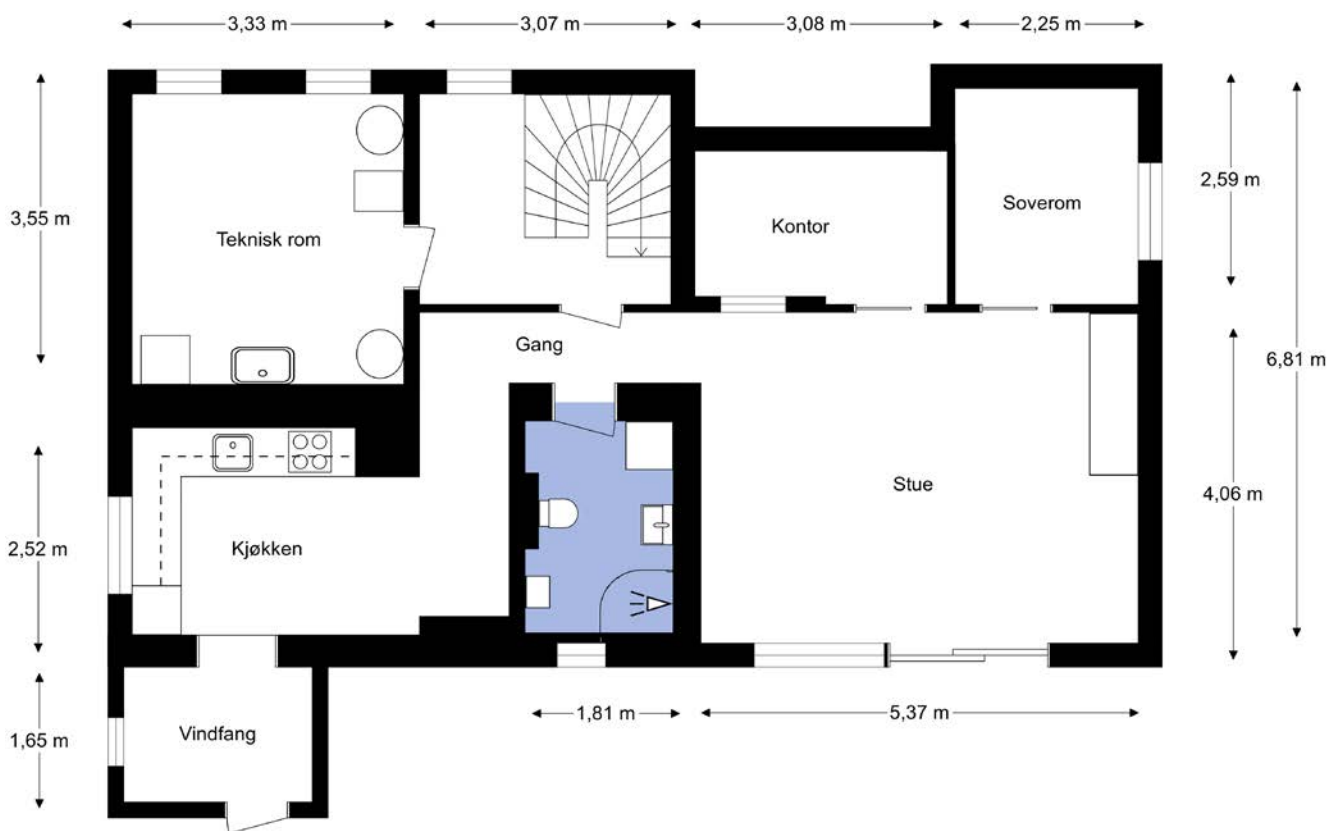
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























  Brennarunden 4 


 Grønmo 2,0 km  
Skullerudstua 2,4 km  
Østmark 2,8 km

0,7 km Mortensrud T

  Til Skiløype 500m 

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

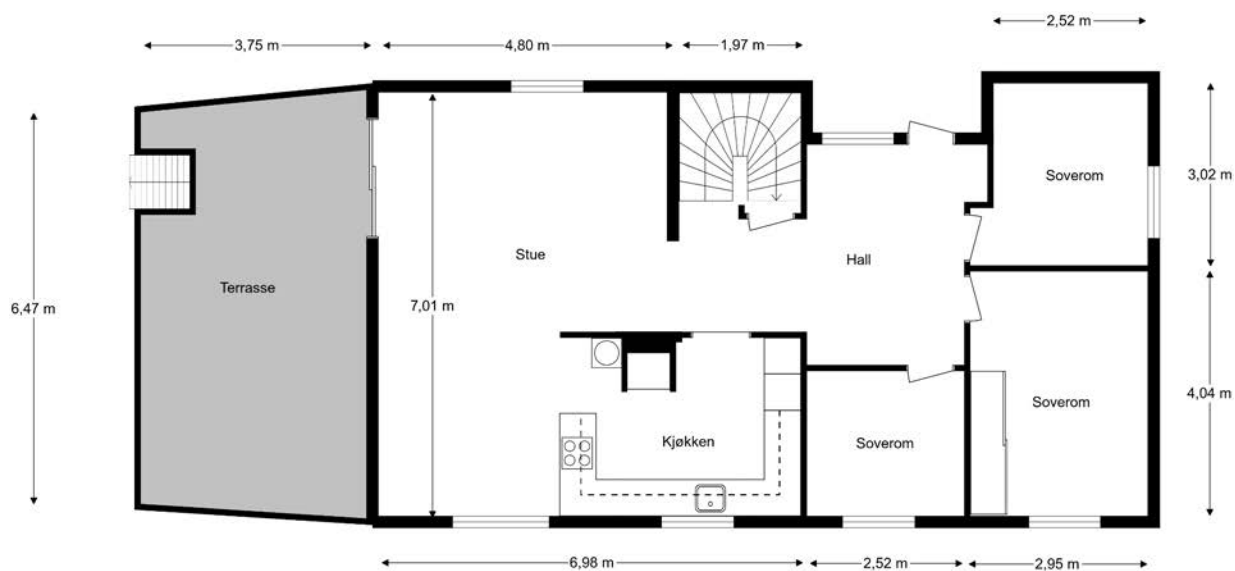
 Enebolig

 Munkerudkleiva 13, 1164 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 181, bnr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 239 m<sup>2</sup> BRA-i: 202 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.10.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 11838-25298

Referansennummer: SH1938

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 strakstiltak 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kontoret i 1.etg. er ominnredet til ett soverom.

Vegger mellom stue/spisestue/ kjøkken er revet.

Planløsning i kjeller stemmer ikke overens med tegninger.

Planløsning i 2.etg. stemmer ikke overens med tegninger.

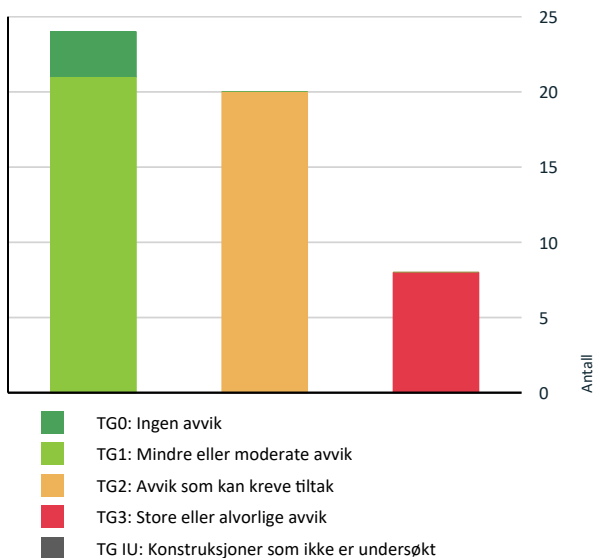
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendringer er søkt til kommunen.

### Garasje

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

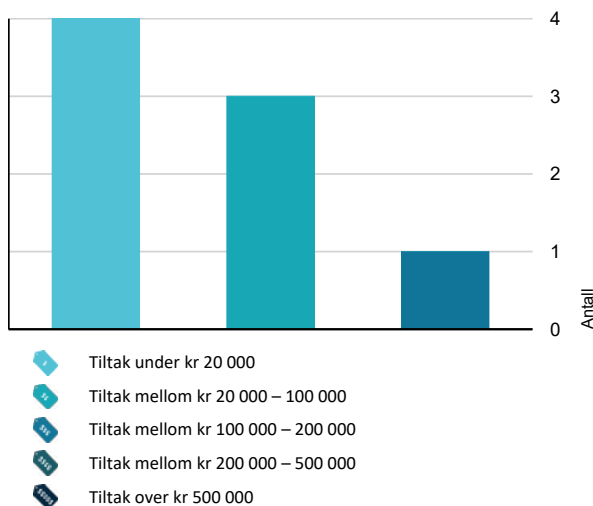
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten er utarbeidet for, enebolig beliggende i Munkerudkleiva 13. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Boligen ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer hybel [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Terrassedør hybel [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold hybel [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Entredør hybel [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - hybel [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger - hybel [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hybel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

### Byggeår

1955

### Tilbygg / modernisering

2020	Overflater bolig	Maling av tak og vegger, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
2020	Bad bolig	Bygging av bad, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
2015	Kjøkken bolig	Montering av kjøkken, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
	El-arbeid bolig	El-arbeid i bolig er utført over en tidsperiode.
	VVS-arbeid bolig	Tilkobling av kjøkken
2025	Vinduer bolig	Montert vindu på ett soverom og i teknisk rom
2025	Drenering	Drenering rundt boligen, arbeidet er utført av Fjellsprengning og grunnarbeider.
2025	Terrasse	Bygging av ny terrasse med underliggende oppstillingsplass for bil.
2025	Inngangsparti	Bygging av platting mot inngangsparti
2025	Grunnmur	Oppsetting av ny mur under terrasse
2023	Overflater hybel	Maling av tak og vegger
2023	Bad Hybel	Bygging av bad i hybel
	Kjøkken hybel	Montering av kjøkken i hybel
	El-arbeid hybel	El-arbeid i hybel er utført over en tidsperiode.
2023	VVS-arbeid hybel	Tilkobling av kjøkken og bad
2025	Vinduer hybel	Innsetting av vindu på soverom
2023	Tilbygg vindfang hybel	Oppsetting av vindfang som inngangsparti
2013	Oljetank	Sanering av oljetank, utført av Norsk Spesialolje

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er belagt med glasert takstein.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag fremstår i lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er observert manglende beslag på tilbygget over vindfang i underetasje. Arbeidet er utført i eiers regi.

#### Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Beslagsløsningen på tilbygget må utbedres, dette for å unngå lekkasjer inn i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## **TG 3** Veggkonstruksjon

Boligen fremstår med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, som er utvendig kledd med liggende kledning. Underteasje fremstår i pusset mur konstruksjon.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er observert manglende lufting i underkant av kledning.

### **Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Manglende lufting bak liggende kledning på eldre hus kan føre til opphopning av fukt, som igjen kan føre til råte og soppskader. For å løse dette må man ettermontere lekter for å skape en luftespalte med minimum 18-23 mm bredde.

Det er viktig å sikre at det er en gjennomgående lufting og åpninger i både topp og bunn for drenering, samt montere musebånd som ikke blokkerer luftingen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## **TG 1** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen på loft med sperrer i trevirke. Konstruksjon inne på loft er tekket med papp og lekter.

## **TG 2** Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer. Glass i vinduer er dater: 1973-2025

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

TG settes ut i fra alder på glass på de eldste vinduer, da isolerings evne i glass vil reduseres med årene.

### **Konsekvens/tiltak**

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.

Oppgradering/ utskiftning av de eldste vinduer bør påberegnes.

## **TG 3** Vinduer hybel

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.

# Tilstandsrapport

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

Vindu på soverom tar i oppmuret ramme i lysgrav og kan ikke åpnes helt. Vindu på bad fremstår med fukt i trevirke. Det er observert kondens i vindu på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu på bad bør fuktbeskyttes, dette for å unngå råte i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Dører

Entredør i profilert utforming. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør har pga. alder, behov for vedlikehold av hengsler og vrider/sylinder. Dette anses som normalt vedlikehold.

## TG 2 Entredør hybel

Entredør i laminert utforming og glassfelt. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler beslag over entredør.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av beslag anbefales, dette for å hindre fukt innsig i konstruksjoner.

## TG 1 Terrassedør

Terrassedør i heve/skyv modell med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

**Årstall:** 2013

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## TG 3 Terrassedør hybel

Terrassedør i heve/skyv modell med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

**Årstall:** 1993

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør fremstår med avflassing og fukt i trevirke, årsak fremstår med dårlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til terrasse fra stue, med gulvareal på ca.25m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med terrassebord.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkhøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

**Årstall:** 2025

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er liggende spiler i rekkverk med glipper opp mot 6cm. Krav i forskrift:

Sikkerhet mot klatring: Avstanden mellom liggende spiler skal være maksimalt 10 mm/ 1 cm for å forhindre fotfeste.

Bærekonstruksjon mot vegg under terrasse mangler noe forankring.

Det er benyttet hvit trevirke i enkelte bjelker. Bjelker som ikke er impregnert, kan over tid råtne.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Spiler i rekkverk bør "tettes/ endres" for å hindre at barn klatrer over.

Bjelke under terrasse bør festes på en forsvarlig måte, for å unngå svikt i bærekonstruksjon.

Det er viktig å overflatebehandle trevirke for å beskytte treet mot fukt, sopp, alger og slitasje, spesielt på en terrasse som står ute.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 3 Andre utvendige forhold hybel

Vindfang er bygget opp med ukjente konstruksjoner.  
Det er målt 8 graders fall på takvinkel.  
Minste takvinkel for takstein er 15 graders helling.  
Det er observert fukt i innvendig tak konstruksjon.

Vindfanget er ikke byggemeldt i følge eier.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe fukt i takkonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilbygget bør åpnes for å sjekke omfanget av fukt i konstruksjoner.  
Taket bør legges om med tetting av papp,  
samt endre konstruksjon med lufting for å unngå kondens.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

## INNVENDIG

## 1 TG 2 Overflater - hybel

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Steinheller og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,21m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert muggsporer/ fuktutslag  
oppunder tak i hjørne av stue og soverom.  
Det er observert noe avskalling på gulvfliser på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Muggsporer må ses i sammenheng med utvendige konstruksjoner.  
Det er observert noe råte i utvendig kledning,  
i nærhet av kondens på innvendige konstruksjoner.

## 1 TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Laminat og fliser.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater, strie, panel og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av panel og plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater,  
samt noe svelling i skjøter på laminat.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruksslitasje,  
det er ikke behov for oppgradering av overflater pr. I dag.

## **TG 3** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.  
Flere rom i hver etasje er sjekket med nivelleringslase.

**Årstall:** 1955

**Kilde:** Offentlig informasjon

### **Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### **Konsekvens/tiltak**

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

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn - hybel

Dekke i boligen fremstår med betong.  
Gulv mot grunn er sjekket med nivelleringslaser,  
stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 13mm høydeforskjell,  
på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært  
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## **TG 2** Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling,  
av leilighet eller i bygget generelt.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### **Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater,  
om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

## **TG 3** Pipe og ildsted

Pipe i boligen er av teglstein,  
Pipe er fra byggeår og er ikke i drift i følge eier.

### **Vurdering av avvik:**

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe er delvis kledd med plater/panel/papp i hvert plan.

### **Konsekvens/tiltak**

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

# Tilstandsrapport

Om pipe skal benyttes, må avvik utbedres.

Pipevanger skal være synlig med evt. puss på overflater.  
Tildekking av overflater på pipe,  
vil kunne forhindre synlighet av evt. sprekkdannelser i pipe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## 📍 TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Utforede vegger mot terreng,  
er belagt med plater og smartpanel.  
Utforede vegger under terreng er å anse som risiko konstruksjoner.  
Det fordi det kan være vanskelig,  
å oppdage fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

## 📍 TG 3 Innvendige trapper

Innvendig trapp i trevirke fremstår med  
malte vanger, trinn, rekkverk og håndløper.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler rekkverk ned mot kjeller.  
Høyde på rekkverk er målt til 85cm,  
det er observert åpninger i rekkverk opp mot 14cm.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

For sikkerhet for barn bør åpning i rekkverk reduseres til max 10cm.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Manglende rekkverk i trapp mot kjeller

## 📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
glatte dørblander i malt utførelse.  
Dørblander, dørvridere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er bygget i perioden 2016-2020 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det er ikke fremkommet opplysninger om type oppbygging av konstruksjoner, eller hvem som har utført arbeidet.

Badet er bygget etter Tek.10 som sier:

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

1) For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

A) Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

B) Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2) I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

A) Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

B) I våtrom skal bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelse er minimal.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet, foruten fall på gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er på badegulvet målt 3 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.  
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert midt på gulvet, sluket var ikke rengjort til befaringen.  
Det er uvisst hva slags type sluk som er benyttet på badet.  
Det er uvisst hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ut i fra visuell befarings kan ikke sluket med tettesjikt vurderes i sin helhet.  
Det kan se ut som om sluket er av eldre type.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluket må rengjøres skikkelig.  
Ny befarings av sluket må påberegnes.



Sluk plassert utpå gulvet på bad

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Dusjplass i innfliset badekar, dobbel servant med underskap, speilskap og veggmontert wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilering av innfliset badekar.  
Manglende ventilering ved innebygget badekar, kan føre til kondens i konstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Det anbefales å montere lufterister i konstruksjon, dette for å ventilere og unngå kondens. Kondens kan føre til fukt/råteskader i konstruksjoner.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

## HYBEL > BAD

### Generell

Badet er bygget i 2023 i følge opplysninger fra eier. Det er fremlagt bilder som viser oppbygging av badet.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## HYBEL > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser. Det er observert noe tanning (høydeforskjell) på veggfliser.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindu må fukt beskyttes for å unngå råte i trevirke.

## HYBEL > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 60 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## HYBEL > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen. Det er benyttet smøremembran som tettesjikt. Det er fremlagt bilder for utført arbeid, det er ikke fremlagt produkt beskrivelse eller sjekklister for tettesjikt.

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra mangelen produkt beskrivelse (dokumentasjon)for tettesjikt.

Dersom det er utført arbeidet på badet de siste 5 årene, skal takstpersonen kontrollere om det foreligger dokumentasjon på at arbeidene er utført fagmessig. Tilstandsrapportene vil normalt utarbeides av en takstperson, som vil benytte seg av Norsk Standard (NS) 3600 Tilstandsanalyse av bolig, ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. NS 3600 setter klare krav til dokumentasjon og man kan risikere en dårligere tilstandsgrad (TG)

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Takstmann kan ikke svare for utførelse av tettesjikt (membran), uten fremlagt dokumentasjon.  
Fremskaffelse av fullstendig dokumentasjon anbefales, for å gi en produkt beskrivelse, samt gi en trygghet for faglig utført arbeid.



Sluk i plast, plassert i dusjnise

## HYBEL > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte under veggmontert wc,  
for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må lages ett drenshull i sisternekasse  
i gulvnivå med innvendig konstruksjon.  
Om evt. lekkasjevann fra sisterner ikke ledes ut av sisterner,  
vil større vannskader kunne oppstå bak konstruksjoner.

## HYBEL > BAD

### Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas  
og fungerer tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## HYBEL > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt, måling er utført uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Sentima fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, Micro, kaffemaskin og plass for side by side kjøl/frysescap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Ventilator over komfyr er tilkoblet med utkast.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

### HYBEL > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

### HYBEL > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 1 Vannledninger

#### Kjøkken:

Vanntilførsel med Pex-rør, det er montert Waterguard/ lekkasjestopper på vannrør.

#### Bad:

Det er skjulte plastrør til installasjonene, samt åpne forkrommede rør under servantskap.

Teknisk rom: Vanntilførsel med åpne kobberør.

#### Stoppekraner:

Kraner er plassert i luke på teknisk rom, kraner er testet og fungerer tilfredstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

### 1 TG 2 Vannledninger - hybel

#### Røropplegg i hybel fremstår med:

vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser er plassert på bad.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

TG settes ut i fra manglende Waterguard/ lekkasjestopper, i benkeskap på kjøkken.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det anbefales å montere Waterguard/ vannstopper på vanninstallasjoner på kjøkken. Unnlatt montering av Waterguard, kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner ved lekkasje fra vannrør.



Røropplegg i kjøkkenbenk

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TG 1 Avløpsrør - hybel

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig avtrekk fra spalter og ventiler i vinduer/yttervegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke observert tilufts ventiler på kjøkken eller stue i hybel, samt soverom og kontor i 2.etg. i bolig.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende ventiler gir ett dårligere inneklima.

Eier skal oppgradere ventilasjon i hybel.

## TG 1 Varmesentral

Oppvarming i bolig med:

bergvarme anlegg som er lagt via radiatorer, gulvvarme på bad.

Oppvarming i hybel med:

bergvarme anlegg som er lagt via radiatorer

peis i stue, samt gulvvarme på bad, kjøkken og stue.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116L fra 2013,  
er plassert i hjørne på teknisk rom.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer

# Tilstandsrapport

er plassert i 2.etg.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.**

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

**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier, det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes.**

**Det foreligger dokumentasjon på deler av arbeid som er utført for dagens eier.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeid som er utført i boligen.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent Det er ikke fremkommet opplysninger av eier, om funksjonssvikt på sikringer.**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.**

**For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringskapp med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskapp

## **TG 0** Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent for Takstmann. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, for fastsettelse av byggegrunn.

## **TG 2** Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

# Tilstandsrapport

Drenering rundt boligen er nylig lagt.  
Det er benyttet knastepapp med drenerør av plast rundt boligen.

**Årstall:** 2025

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert manglende klemlist i overkant av drenerpapp.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Klemlist må monteres, unnlatt montering av klemlist kan føre til fukt ned langs mureg inn i konstruksjoner.  
Eier opplyser at klemlist skal monteres.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Betongsåle/grunnmur fundamentert til antatt fast masse.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Det er satt opp støttemur med blokker ned mot innkjørsel av tomten.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Støttemur er delvis demontert etter arbeid på tomten.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Støttemur skal tilbakeføres etter endt arbeid med tomt, i følge eier.

## TG 2 Terrenghold

Terrenget heller ned fra hovedvei på boligens vestside, og ned på begge sider av boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det er lagt ny drenering rundt boligen, som skal forhindre vanninnslag til konstruksjoner.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke fremkommet opplysninger om utvendige vann- og avløpsledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse****Byggeår**

1974

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Beskrivelse**

Garasjen er i følge dokumenter fra plan og bygg satt opp i 1975

Garasjen fremstår med tak og vegger i treverk.

Vegger er kledd med liggende kledning, taket er belagt med su-takplater og takstein.

Dekke fremstår med støpt overflate.

Det er montert vippeporter i front av garasjen.

Garasjen fremstår med oppgraderingsbehov på det meste av konstruksjoner.

Garasjen er målt til 37m<sup>2</sup> og er satt inn under BRA-E i arealoppsettet.

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

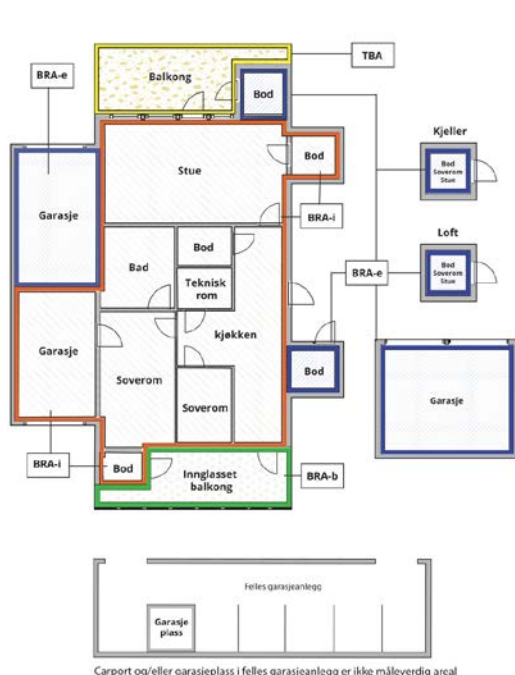
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	88			88	25		88
2. Etasje	32			32		3	35
Underetasje	21			21	13		21
Hybel	61			61			61
<b>SUM</b>	<b>202</b>				<b>38</b>	<b>3</b>	<b>205</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>202</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, kjøkken, stue, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3		
2. Etasje	Trapperom, bad, soverom, kontor, bod		
Underetasje	Trapperom, teknisk rom		
Hybel	Vindfang, kjøkken, stue, soverom, kontor, bad		

### Kommentar

Terrassen er målt til 25,2 m<sup>2</sup> og er avrundet til 25 m<sup>2</sup> i TBA 1.etg.  
Pavilijongen er målt til 13m<sup>2</sup> og er benevnt under TBA underetasje.  
Det er adkomst til kaldtloft fra nedfellbar trapp i 2.etg., gulvareal er målt til 18m<sup>2</sup>.  
Arealet er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde på 1,3m.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Boligen er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Det opprinnelige kontoret i 1.etg. er ominnredet til ett soverom.  
Vegger mellom stue/spisestue/ kjøkken er revet.  
Planløsning i kjeller stemmer ikke overens med tegninger.  
Planløsning i 2.etg. stemmer ikke overens med tegninger.  
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendringer er søkt til kommunen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Dette er en eldre bolig med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Dør mellom bolig og hybel er ikke en godkjent brannør.  
Det er uvisst om vegger mellom bolig og hybel er godkjent, opp i mot forskriftens krav til brannskille.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vindu på soverom i hybel er ikke godkjent for rømmning. Vinduet kan ikke åpnes.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
<b>SUM</b>		<b>37</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>37</b>				

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	202	0
Garasje	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Mansour Najafi	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	303		0	1597 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Munkerudkleiva 13

### Hjemmelshaver

Najafi Mansour

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen er en enebolig, som går over tre plan.  
Boligen er pr. i dag avdelt og fremstår med 2 enheter.  
Del av boligen er innredet som hybel med eget kjøkken og bad.  
Opplysninger fra tidligere salg:  
Hybelen er ikke godkjent som separat boenhet av kommunen.

Boligen fremstår med fire soverom, bad, teknisk rom, stue med kjøkken.  
Det er adkomst til større terrasse fra stue.  
Fra trapperom i 2.etg. er det adkomst til kaldtloft via nedtrekkbar trapp.  
Hybelen fremstår med: vindfang, kjøkken, stue, soverom, kontor og bad.

Boligen var under delvis oppgradering på befaringen,  
det var pågående arbeid med oppstillingsplass for bil under terrassen.

På tomten er det laget en paviljong med terrassebord på dekke,  
det følger også en garasje med plass for to biler.

Boligen ble tilbygget i 1979, og er oppgradert i seinere tid.  
Det er utført arbeid på utvendig og innvendig bygningsmasse,  
med nyere bad og kjøkken i begge boenheter, derenering, terrasse mm.  
Arbeider er delvis utført av fagfolk, egeninnsats og dugnad.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest ombygging av garasje	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest tilbygg bolig	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest oppføring av garasje	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
El-dokumentasjon	03.11.2025		Gjennomgått	6	Nei
El-tilsyn	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura El-arbeid	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Bilder drenering	03.11.2025		Gjennomgått	5	Nei
Faktura VVS-arbeid	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura varmpumpe	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon for oljetank	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tilstandskontroll for oljetank	03.11.2025		Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	03.11.2025		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	
2	05.11.2025	

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.

## TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/SH1938>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008250213	
<b>Selger 1 navn</b>	
Mansour Najafi	
<b>Gateadresse</b>	
Munkerudkleiva 13	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1164
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250213

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: MN

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovert bade.
Arbeid utført av	VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse	Alt fornyet
-------------	-------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse	i liten omfang var fukt ned i kjeller. Men av dette grunnen ble hele husen rundt godt og grundig utført dreneringsarbeide av Fjelsprenging og grunn arbeide i 2025.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse	I garasjen er opplegg til EI-bil lading.
-------------	--

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

Nei  Ja

15.2 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei  Ja

Beskrivelse

Oljetank er sanert og det foreligger dokumentasjon hos Kommunen. Ved drenering av huset hadde vi tenkt å fjerne tanken. Men tanken var så pass så dybde ned over baken slik vi ikke kom til den. Derfor la vi den være der den er sanert og fylt med leka blokk.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Den gamle støttemur under terrassen ble fjernet og bygget et nytt av betong under eksisterende terrasse. Under terrassen var carport men ikke mulighet for bil parkering pga høyden. Nå er et stort parkering evt til utleie del med mulig til å isolere innvendig som eget garasje rom. Terrassen er blitt fornyet samtidig med at drenering under garasjen er utført på nytt.

Arbeid utført av

Samme firma som utført drenering av huset.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er en stille og rolig ekte par uten barn som bor der. Begge er fortsatt aktiv i arbeide.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Har ikke søkt om godkjenning.

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utleie enheten i kjeller hadde en dør direkte til kjøkken. Vi har utvidet dette med en inngang.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utbygging av mindre areal under 3-4 meter er ikke søknad pliktig men vi vil likevel melde dette endring.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Kjeller enheten er fornyet med ny kjøkken, bade og innredning av to små rom i stua. I soverom er nå etablert et stort vindu med lyskasse ut til bak gård. Rundt hele huset er godt og grundig drenert av fag folk og sikret mot evt fukt i neste 30-50 år. Hele eiendommen i ute arealet ble planert og lagt nyt gress. Det er bygget en paviljong som erstatter de gamle arrangement uten takk. Det er også etablert eget loft trappe på luftrom og luftrom ble innredet med ny isolasjon, parken og undertak papp. Det er bygget om terrasse med mulighet til en stor eget garasje under terrassen. Inngangs partiet ved hovde inngang er fornyet med opplegg til ute strøm.

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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 næringsseidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250213

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mansour Najafi	dbcd4efa663099e616d32 8da7a45fe5a32a5e85c	01.11.2025 20:10:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250213

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Munkerudkleiva 13 - Nabolaget Munkerud - vurdert av 144 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Munkerudkleiva Linje FB10, 74	5 min 0.4 km
Munkelia Linje 1, 4	19 min 1.5 km
Sæter Linje 13, 19	21 min 1.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

## Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	22 min 1.8 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	25 min 2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.7 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.8 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

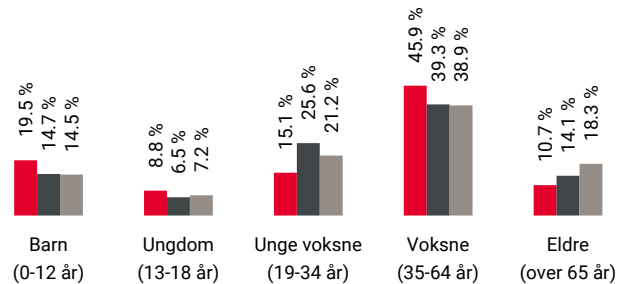
Veldig bra 85/100



## Naboskapet

Godt vennskap 75/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 84 barn	10 min 0.8 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.9 km
Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	12 min 0.9 km

## Dagligvare

Kiwi Nordstrand	14 min
Rema 1000 Mellombølgen	20 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



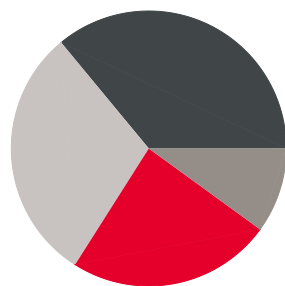
### Gateparkering

Lett 88/100

## Sport

Leirskallen flerbrukshall Turnhall	5 min	0.4 km
Munkerud skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	11 min	0.8 km
Fitness24Seven Mortensrud Torg	21 min	
EVO Nordstrand	20 min	

## Boligmasse



- 24% enebolig
- 36% rekkehus
- 10% blokk
- 30% annet

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

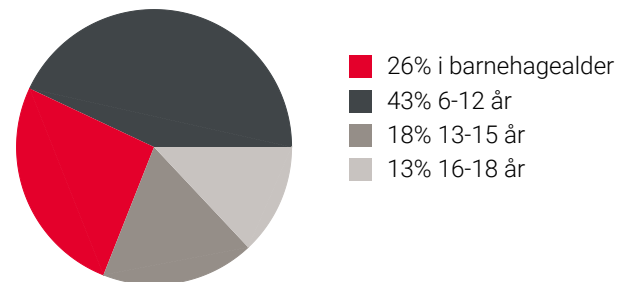
Sitat fra en lokalkjent



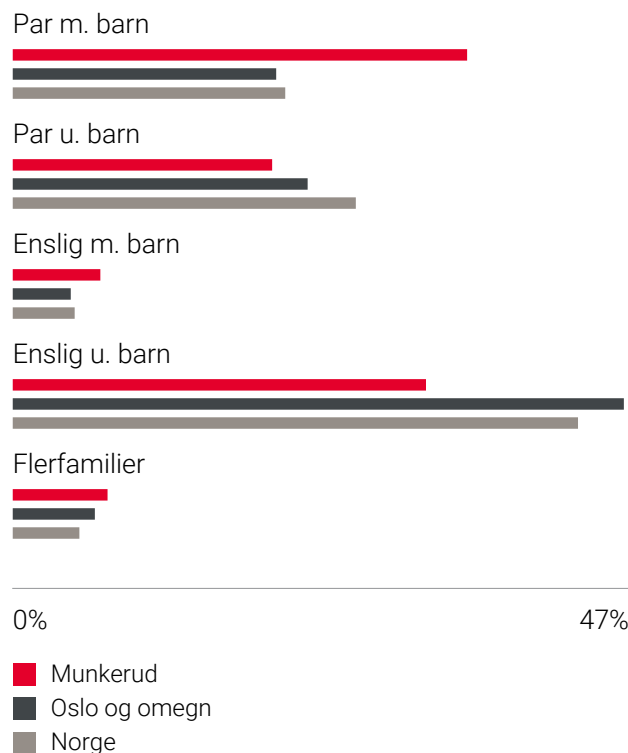
## Varer/Tjenester

Sæter Torg	18 min
Apotek 1 Nordstrand	18 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

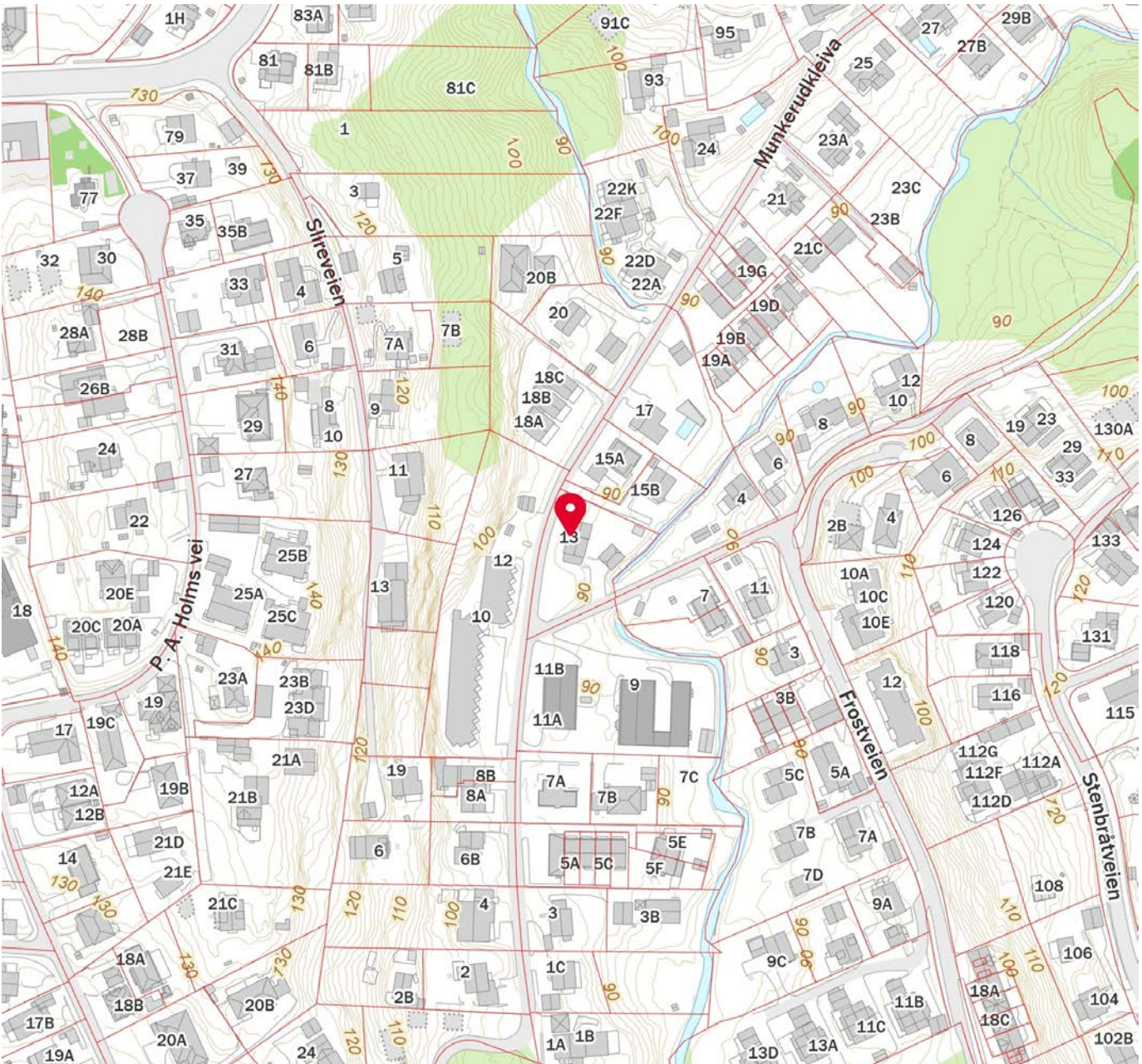
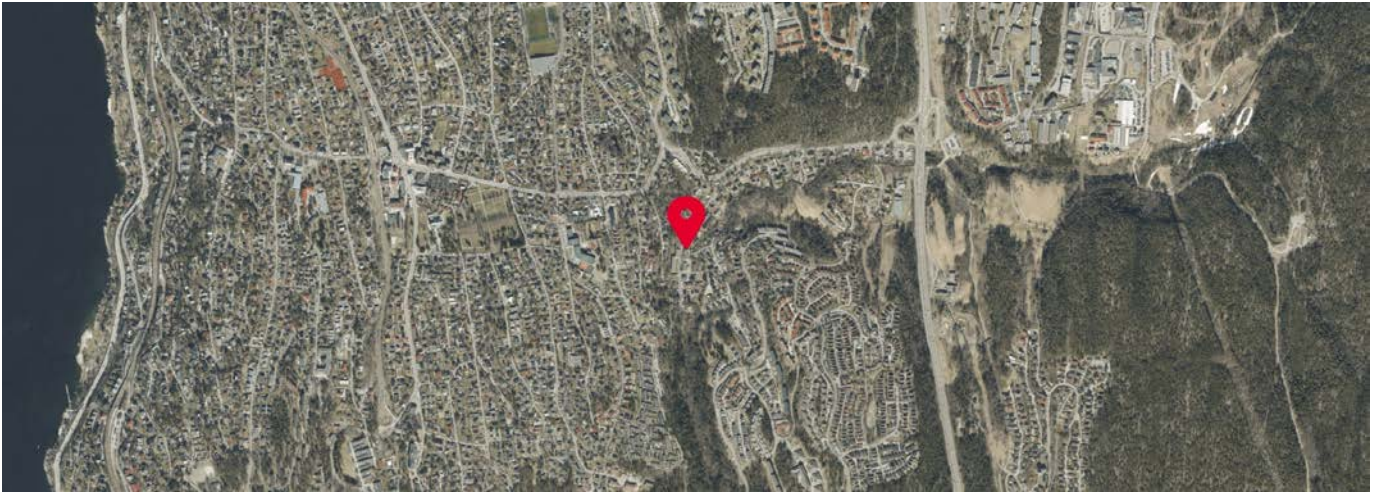



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



## 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 tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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

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

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

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



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Munkerudkleiva 13  
1164 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Andreas Strandlie**Telefon:** 970 09 919  
**E-post:** andreas.strandlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre