

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Christine Glasø

Mobil 911 12 086

E-post christine.glaso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 566 726,-
Omkostn.: Kr 123 040,-
Total ink omk.: Kr 4 989 766,-
Felleskostn.: Kr 7 221,-
Selger: Anne Lise Raanes Helm

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 98/102 kvm
Tomtstr.: 44644.3 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 109, bnr. 37
Snr. 287
Oppdragsnr.: 1104250120

Romslig opprinnelig 4-roms | To balkonger | Garasje | Rett ved marka | Nye vinduer 2024

Velkommen til Edvard Munchs vei 99 en lys og romslig opprinnelig 4-roms leilighet i 3. etasje på Ellingsrud. Leiligheten har en gjennomtenkt og praktisk planløsning med separat toalettrom, to romslige soverom med mulighet for å gjøre om til 4-roms og stue med eget kjøkken. Store vindusflater og utgang til en romslig vestvendt balkong gir flotte lysforhold og en luftig atmosfære. Leiligheten ligger idyllisk til, omkranset av trær og naturskjønne omgivelser.

Kvaliteter:

- To romslige balkonger
- Lyst og romslig oppholdsrom med egen spisestue
- Stort og praktisk kjøkken
- To romslige soverom
- Garasje med klargjort elbillading
- Vinduer og balkongdører fra 2024
- Kort vei til offentlig transport, barnehager og skoler
- Nærhet til butikker, service og servicetilbud



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	47
Andre vedlegg	50
Budskjema	104

Om eiendommen

LOm boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 26 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-e: 4 kvm Bod

3. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue

TBA fordelt på etasje

3. etasje

26 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger. Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

44644.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 44 644 kvm som tilhører sameiet. Tomten er kupert og er opparbeidet med flotte lekeområder, fin naturtomt, plen og beplantning.

Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i et rolig og etablert boligområde på Ellingsrud. Her bor du i grønne omgivelser med skjermede utearealer og lite trafikk, samtidig som du har kort vei til alt som gjør hverdagen enkel og oversiktlig.

Boligen er en del av Ellingsrud Boligsameie, kjent for sine romslige fellesarealer, bilfrie soner og velholdte uteområder. Området oppleves som trivelig og oversiktlig, med et stabilt og godt bomiljø, noe som gjør det til et sted mange velger å bli boende over tid. Området er svært barnevennlig, med flere barnehager og skoler i gang- eller sykkelavstand. Dette gir trygghet og praktiske løsninger for barnefamilier. Trygge gang- og sykkelstier gjør det enkelt å ferdes til skoler, butikker og kollektivtransport, samtidig som barna kan leke og utforske området på egenhånd.

I umiddelbar nærhet ligger Østmarka, som byr på varierte friluftsopplevelser gjennom hele året. Her finner du et godt utbygget nett av turstier og lysløyper, badevann og populære utfartssteder som Mariholtet. Området har også et bredt tilbud innen idrett og fritid, med blant annet Ellingsrud idrettspark, flerbrukshall og ridesenter i nærheten. For skientusiaster er det kort vei til SNØ for helårig skitilbud, og flere mindre parker og lekeplasser gir gode muligheter for barnelek og rekreasjon nær hjemmet.

Hverdagen oppleves enkel og praktisk, med flere matbutikker i nærområdet, som KIWI og REMA?1000 på Ellingsrud, i tillegg til Kiwi i Jerikoveien og Coop Extra på Furuset alt innen kort rekkevidde til dagligvarehandel. Ellingsrud Senter ligger også i gangavstand og tilbyr et variert utvalg av butikker, servicetilbud og gode kollektivforbindelser. For større handel finnes blant annet Triaden Lørenskog Storsenter og Strømmen Storsenter en kort kjøretur unna.

Dette er en bolig for deg som ønsker en rolig og komfortabel hverdag i grønne omgivelser, med nærhet til både natur, servicetilbud og gode kommunikasjonsmuligheter, samtidig som området er velegnet for familier med barn.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Området er svært barnevennlig med flere skoler og barnehager i nærheten. Bakås barneskole (1.–7. klasse) og Ellingsrud ungdomsskole (8.–10. klasse) ligger kun noen få minutters gange fra boligen, og Ellingsrudåsen skole ligger også i området. Flere videregående skoler finnes i nærliggende områder.

I tillegg finnes både private og kommunale barnehager, blant annet Smedbakken barnehage som ligger rett i nærheten.

Informasjon om tilhørende skolekretser er hentet fra Prognosesenteret som dataleverandør, og tilhørigheten kan årlig endres av kommunen. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med buss, T-bane og flybuss. Nærmeste holdeplass er Ellingsrudåsen T-banestasjon, kun ca. 175 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 4 minutter til Furuset, 9 minutter til Lillestrøm, 10 minutter til Lørenskog, 12 minutter til Strømmen, 13 minutter til Oslo sentrum og 28 minutter til Oslo lufthavn.

Bygningssakkyndig

Cristopher Hummervoll

Byggemåte

UTVENDIG:

Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Liggende panel ved balkonger. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Produsert i 2024. Vinduer er undersøkt ved stikkprøver. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuellinspeksjon. Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget. Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Entrédøren er uten datomerking. Balkongdører er produsert i 2024. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

INNSENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3; store eller alvorlige avvik:

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armaturl/blandebatteri er ikke tett
- Det er avvik:
- Det er registrert korrosjon på vannrørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
 - Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres
- TG3 er gitt da blandebatteri på kjøkken bør byttes grunnet lekkasje.
- Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak:

Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet sluket er av eldre type og det er observert en del rustdannelse. Rust kan indikere redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer. Konstruksjonen anses ikke å være fuktsikker. Det må gjøres en total utskifting av sluk, etablering av godkjent membransystem og helhetlig rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve avvik:

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tilstandsrapporten ligger vedlagt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 1987
Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt vegger. Nye fliser på golv, lagt oppå de gamle flisene som hadde varmekabler.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

- Ja

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- Ja

Det ble oppdager skjeggkre i noen leiligheter for flere år siden og det ble satt opp feller på bad og i kjøkken. Jeg har ikke hatt noe i min leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: husker ikke navnet, men det var styret som bestilte firmaet

Beskrivelse av arbeidet: feller på bad og kjøkken.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

det har vært vannskader i fellesgarasjene som har blitt utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: det vet styret.

Beskrivelse av arbeidet: kan ikke svare på det. Det er styret som sitter med dokumentasjon.

Innhold

Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue.

Standard

Entré:

Innbydende entré med praktiske gulvflater og lyse vegger og himling som gir en luftig og hyggelig atmosfære. Her er det god plass til både yttertøy og sko, med mulighet for garderobeløsning eller annen smart oppbevaring.

Stue:

Stuen er stor og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe, salongbord og øvrig interiør, samt smarte oppbevaringsløsninger. Den separate spisestuen gir rom for hyggelige måltider med familie og venner.

Fra stuen er det direkte utgang til en stor balkong. Her er det rikelig med plass til utemøbler og planter, og det er et perfekt sted for å nyte solrike dager eller bare slappe av med en kopp kaffe, samtidig som du har flott utsikt over området. Balkongen forlenger stuen og gir en naturlig møteplass for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.

Kjøkken:

Lyst og praktisk kjøkken med rikelig benke- og oppbevaringsplass. Her er det plass til egen spiseplass hvor man kan nyte måltider med flott utsikt. Kjøkkenet har profilerte fronter, laminatbenkeplate og moderne hvitevarer som kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Et naturlig samlingspunkt for både hverdag og hyggelige stunder med familie og venner.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom, begge med godt lysinnslipp som skaper en luftig og behagelig atmosfære. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt gode oppbevaringsmuligheter.

Det andre soverommet har også gode oppbevaringsmuligheter og direkte utgang til balkong, perfekt for å nyte morgenkaffen eller solrike ettermiddager.

Bad og separat toalett:

Leiligheten har både bad og eget toalettrom, noe som gjør hverdagen praktisk og fleksibel. Badet ble pusset opp i 2001 og er lyst og innbydende med fliser, varmekabler og mekanisk avtrekk. Det har servant med speil over, badekar og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen har profilerte fronter som gir et klassisk og pent uttrykk.

Toalettrommet er separat og praktisk, med gulvbelegg og tapet, og gjør hverdagen både komfortabel og fleksibel.

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.

Medfølger ikke:

- Lysekorene i spisestuen.

Hvitevarer

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

Medfølger ikke:

- Kjøleskapet

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv og internett via fellesavtale i sameiet. Dekoder kan medfølge.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med biloppstillingsplass 7. Garasjeplassen følger som en tilleggsdel iht. seksjoneringen. Det er mulighet for elbillader, ny eier må i så fall tegne avtale med Aneo.

Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Sameiet har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet. Alle beboere må registrere sine gjester i appen til P Service for 6 timer eller 3 døgn. Det er 2 døgn's karenstid etter 3 døgn. Parkering er kun tillatt på sameiets oppmerkede plasser.

Samtlige leiligheter disponerer en nummerert parkeringsplass enten i garasje eller utendørs. Plassene er forbeholdt de respektive eierne. For de leilighetene som disponerer mer enn 1 bil, må man enten leie plass av beboere med ledig parkeringsplass eller parkere bilene utenfor sameiets område.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 85231303

Diverse

Opprinnelige byggetegninger samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. Bod er innlemmet som garderobeløsning. Tiltaket er ikke omsøkt eller bruksendret hos kommunen.

Dagens spisestue er i henhold til opprinnelige byggetegninger godkjent som soverom.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. kr 2 480,- det siste året.

Energimerke

E

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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 300 000

Omkostninger kjøper

4 300 000 (Prisantydning)

566 725 (Andel av fellesgjeld)

4 866 726 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

121 650 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

123 040 (Omkostninger totalt)

134 940 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 740 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 989 766 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 001 666 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 004 466 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 380 531 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 522 125 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift av borettslaget, garasje, kommunale avg., betjening av fellesgjeld, vaktmestertjenester, utvendig forsikring og vedlikehold, regnskap og revisjon, m.m. Fyring og varmt vann er ikke inkl. i felleskostnadene

Felleskostnader pr. måned er fordelt som følger:

- Felleskostnader: kr 6 623,52

- TV/bredbånd: kr 597,50

Totale felleskostnader pr. mnd.: kr 7 221,04

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 221

Felleskostnader etter avdragsfri periode

Sameiets lån er avdragsfritt frem til mai 2029, og det betales i denne perioden kun renter. Etter utløpet av den avdragsfrie perioden vil felleskostnadene kunne øke som følge av at det også skal betales avdrag på lånet.

Sameiet skal i sitt regnskap opplyse om forventet økning i felleskostnader når avdragsfriheten opphører. Megler har imidlertid ikke mottatt slik informasjon fra forretningsfører, og det foreligger derfor ingen konkrete opplysninger om hva felleskostnadene vil utgjøre etter mai 2029. Styret opplyste per 29.01.2026 at de per i dag ikke har oversikt over fremtidig nivå på felleskostnadene etter endt avdragsfri periode.

Andel Fellesgjeld

Kr 566 726

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

15.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 22627

Andel fellesformue

Kr 67 975

Andel fellesformue dato

15.01.2026

Sameiet

Sameienavn

Ellingsrud Boligsameie

Organisasjonsnummer

971284935

Om sameiet

Ellingsrud Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 284935, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 109/37 og ligger i Edv. Munchs vei 59-99.

Forretningsførselen håndteres av OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.07.2023, med autorisert regnskapsfører Miglena Todorova, og revisor BDO AS. Styret samarbeider godt med vaktmester og administrasjon. Sameiet har egen nettside med praktisk informasjon: ellinbo.no

sameiet er det 292 leiligheter, med 291 sameiere. Den siste leiligheten tilhører sameiet og er pr. 31.12.2019 utleid. Av de 292 leilighetene er det 275 som disponerer egen parkeringsplass i garasjeanleggene og 17 har egen parkeringsplass ute. Sameiet har en egen nettside: <https://ellinbo.no>. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret. Samarbeidet mellom vaktmester og assistent, administrasjonsmedarbeider og styret fungerer godt. Parkering er kun tillatt på sameiets oppmerkede plasser. Vaktmester: Tronn Grøndahl tlf 906 94 102.

Påkostninger gjort de senere år:

2021-24: Betongrehabilitering av balkonger, etterisolering av vegger og utskiftning av vinduer/balkongdører.

2023: Det har vært store problemer med drift av heisen i EMv 97 i lengre tid. Styret inngikk kontrakt med firma TK

Elevator AS på oppgradering av heisstyringen. Dette ble gjennomført sommeren 2023.

2017: Rehabilitering av balkonger i blokk 5. Tilrettelagt for el-billading.

Kjøkkenventilatorer tilknyttet fellesavtrekk.

2015: Rehabilitering av tak. Skifte sluk og rør.

2016: Rehabilitering av tak. Utbedring av garasje.

Påkostninger som er planlagt:

- Garasjeanlegget i blokk 8 har behov for rehabilitering, men prosjekt settes på vent inntil sameiets økonomi tillater det.
- Oppgradering av uteområdene, men settes på vent grunnet pågående rehabilitering.

I juni 2025 vil sameiet ha tatt ut gjeldende låneramme for prosjektet med vindusutskiftning og etterisolering av fasade. I henhold til budsjettet vil sameiet gå 1 million i underskudd inneværende år, men dette vil kompenseres og imøtekommes med den årlige konsumprisindeks (KPI) baserte økningen av felleskostnadene. Styret valgte å ikke gjennomføre utskiftning av inngangsparti for å holde kostnadene på et akseptabelt nivå og å ikke gå utover gjeldende låneramme som ble vedtatt tidligere årsmøter.

Ellingsrud boligsameie fikk også fullt tilskudd på til sammen 10.000.000,-(ti millioner) fra Enova i forbindelse med energieffektiviseringen av sameiet.

Styrets innstilling er derfor at man i årene fremover må ha måtehold med å iverksette større prosjekter, men at vedlikehold og kostnadseffektive tiltak som fremmer trivsel i sameiet fremdeles vil prioriteres.

Styret informerer pr. 15.01.2026 at det må regnes med en økning på minst 5% i felleskostnader neste år. Det er ellers ikke noen planlagte påkostninger som vil øke felleskostnadene, med mindre det skjer drastiske endringer på renter eller det dukker opp akutte, uforutsette vedlikeholdsbehov.

Iht. sameiets vedtekter må kjøper godkjennes av styret som ny sameier. Det er kjøpers ansvar at styregodkjenning blir gitt, men styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Vi gjør videre oppmerksom på at det iht. eierseksjonsloven ikke er anledning å erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet, her teller også eierskap via. firma, nærstående og familie. Kjøper har risikoen for at overskjøting på denne bakgrunn kan nektes av Statens Kartverk. I så fall vil kjøper uansett være forpliktet til å gjennomføre handelen, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Konferer med megler for mer informasjon.

I tillegg følger det av sameiets vedtekter at juridiske personer (selskaper) ikke kan eie seksjoner i sameiet.

Dokumenter for sameiet og kopi av seksjonsbegjæringen kan fås ved henvendelse til megler.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: HANBAN-83987220948

Type: A

Restsaldo: kr. 30.000.000,-

Restløpetid: 5 år 1 md.

Terminer: 12

Avdr.frihet: 01.04.2024

Type rente: Flytende

Rente: 5,13%

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987241570

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,25%

Restsaldo 80 000 000,00

Innfrielsesdato: 30.11.2057

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Avdragsfrihet til og med mai 2029

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Langtidsplan for forebyggende vedlikehold

Styret jobber med å sette opp en langtidsplan for vedlikehold i samarbeid med Obos Prosjekt.

Årsmøtet 2022 vedtok at sameiet tar opp lån for rehabilitering av balkonger på opp til 60 millioner. Det er søkt om et nytt lån i OBOS-banken på tilsammen kr. 140.000.000,- som skal forelegges årsmøtet. Formålet med lånet er refinansiering av lån til balkongrehabilitering og til utskiftning av vinduer og etterisolering av vegger.

Balkong- og terrasserehabilitering

Forespørsel om tilbud på rehabilitering av balkonger og terrasser i de siste 6 av sameiets blokker ble sendt ut. 4 entreprenørfirmaer innga tilbud. Da tilbudssummene overskred godkjent kostnadsramme, ble prosjekt delt i 3 trinn.

Gjennomføring av Trinn 1

Etter en grundig evaluering ble kontrakt på trinn 1, blokkene 4 og 8 inngått med entreprenørfirmaet Kirkestuen som er en del av AF-gruppen. Byggestart ble satt til uke 1 i 2022 med ferdigstilling før jul 2022. Dessverre ble ikke anlegget levert til rett tid. Dette skyldes i stor grad at underleverandøren av balkongrekkverkene ikke kunne overholde tidsfrister. Det er også noen arbeider på bakkeplan som må utsettes til våren 2023.

Gjennomføring av Trinn 2 og 3

Etter møter med entreprenørfirmaet Kirkestuen ble det besluttet å tegne kontrakt for både trinn 2 og 3. De ønsket å utføre alle arbeidene på blokkene 1, 2, 3 og 6 parallelt. Oppstart vil bli ultimo januar 2023 med ferdigstilling senvinters 2024.

Garasjeanlegg i blokk 8

Tilstanden til garasjedeckket mellom øvre og nedre plan i garasje G8 er i en slik forfatning at vi behøver å tenke oss om før vi bruker mer penger på nye reparasjoner. Belegget på dekket som ble lagt midt på 1990-tallet, er nå temmelig slitt. Hovedproblemet er sprekkdannelser i belegget i parkeringsdekkene og i dekket til kjørebane. Vi mener at tiden er inne for å total rehabiliterer dekket, hvor vi blir kvitt de langsgående fugene som er opphavet til de største problemene. Vi vil i første omgang innhente kostnadsoverslag på planlegging og gjennomføring av disse arbeidene, og et rådgivende ingeniørfirma er engasjert. Katodebeskyttelsen blir fulgt opp regelmessig, og nødvendige justeringer foretas. Det oppstår til stadighet lekkasjer fordi tettingen i dekket på øvre plan svikter. Det har vært foretatt befaringer, og alternative tettemetoder vurderes.

Dør og vindusutskiftning

Styret jobber videre med saken. Dette sees i sammenheng med fasaderehabilitering, og er lagt inn i Vedlikeholdsnøkkelen.

Det er innhentet kostnadsoverslag på oppussing av hovedinngangspartier, som også legges inn i Vedlikeholdsnøkkelen.

Uteområde

Oppgradering av uteområdene utsettes til etter at rehabiliteringsarbeidene med balkongene er ferdigstillet.

Økning i felleskostnader og fellesgjeld:

I forbindelse med ovennevnte låneopptak og vedlikeholdsbehov må ny eier regne med økning i både fellesgjeld og månedlige felleskostnader.

Styregodkjennelse

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Juridisk person kan ikke godkjennes som erverver eller leietaker i sameiet, se vedtektene pkt 4.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufting av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Balkonger/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 109, bruksnummer 37, seksjonsnummer 287 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/109/37/287:

06.10.1980 - Dokumentnr: 23151 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:109 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

06.10.1980 - Dokumentnr: 23152 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:109 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1981 - Dokumentnr: 23608 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:109 Bnr:9

Overført fra: Knr:0301 Gnr:109 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1981 - Dokumentnr: 23609 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR INNTIL: NOK 5,000

MED PRIORITET ETTER 100% AV FØRSTE KJØPESUM

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2004 - Dokumentnr: 83054 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:109 Bnr:71

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1981 - Dokumentnr: 23609 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 287

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/292

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 292 SEKSJONER

SNR. 1-255, 257-292 HAR ANDEL AV SNR. 256

12.05.1987 - Dokumentnr: 29011 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 109 BNR 38

Overført fra: Knr:0301 Gnr:109 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2004 - Dokumentnr: 83054 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:109 Bnr:71

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for bygget utstedt 2. mars 1983 av Oslo kommune, Bygningsskontrollen. Attesten bekrefter at bygget ble oppført i henhold til gjeldende lover og forskrifter på oppføringstidspunktet.

Det foreligger ferdigattest datert 26.03.2024 for fasadeendringer og rehabilitering av balkonger på bygningene i Edvard Munchs vei 93–99.

Det foreligger ferdigattest for tiltak utført på naboeiendommen/tilknyttet eiendommen Edvard Munchs vei 97 datert 20.01.2012. Dette gjelder vesentlig endring/reparasjon og bekrefter at alle krav i byggesaksforskriften og plan- og bygningsloven er oppfylt.

Opprinnelige byggetegninger samsvarer ikke fullt ut med dagens bruk. Bod er innlemmet som garderobeløsning. Tiltaket er ikke omsøkt eller bruksendret hos kommunen.

Dagens spisestue er i henhold til opprinnelige byggetegninger godkjent som soverom.

Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.03.1983.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar for sameiet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg i henhold til bebyggelsesplan V191179 datert 19.11.1979 med tilhørende bestemmelser.

Utdrag av plan- og byggesaker i området:

Saksnummer 202551050 - Byggesak. Edvard Munchs vei 55 - Ellingsrud skole.

Søknaden gjelder rehabilitering og utvidelse av Ellingsrud skole i bydel Alna. Tiltaket omfatter rehabilitering, ombygging og rivearbeider, tilbygg, påbygg og oppføring av nybygg, samt oppføring av 5 virksomhetsskilt, opparbeidelse av utearealer inkludert felling av trær, og opparbeidelse av utvendig teknisk infrastruktur og avkjørsel. Siste igangsettingstillatelse ble gitt 13.11.2025. Nytt saksnummer 2025/09632.

Oppstillingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordres til å sette seg inn i relevante reguleringsplaner. Dette kan gjøres via Oslo kommune planinnsyn. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

En seksjonseier kan ikke leie ut en seksjon på kortidsutleie i mer enn 60 dager i året, i henhold til eierseksjonslovens paragraf 24, sjuende ledd.

Salg og utleie skal forelegges styret for godkjenning. Etter vedtektene skal både salg og utleie av seksjonergodkjennes av styret. Prosedyrene har ikke fungert tilfredsstillende i 2023, fordi enkelte endringer ikke meldes av sameier. Sameiet må til enhver tid ha et oppdatert seksjonseiere og beboerregister. I 2023 ble det godkjent 19 salg, samt meldt ifra om 2 dokumenterte overdragelser. Sameiet har 62 utleieforhold ved utgangen av 2023, hvilket er 3 flere enn ved utgangen av 2022. Ingen søknader om utleie er avslått. Utleiegebyret dekker merarbeidet med administrasjon av utleieforhold, og er til stadighet gjenstand for manglende forståelse og aksept fra enkelte sameiere.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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 dekningssalg 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 14 millioner kroner. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 50 000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

7 500 Garanti-premie/inneståelse

25 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk / Overtakelse

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg kommunale opplysninger

3 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 112 000

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Ansvarlig megler bistår av

Christine Glasø

Eiendomsmeglerfullmektig

christine.glaso@aktiv.no

Tlf: 911 12 086

Oda Øvergård Buvik

Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Daglig leder

oda.buvik@aktiv.no

Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023

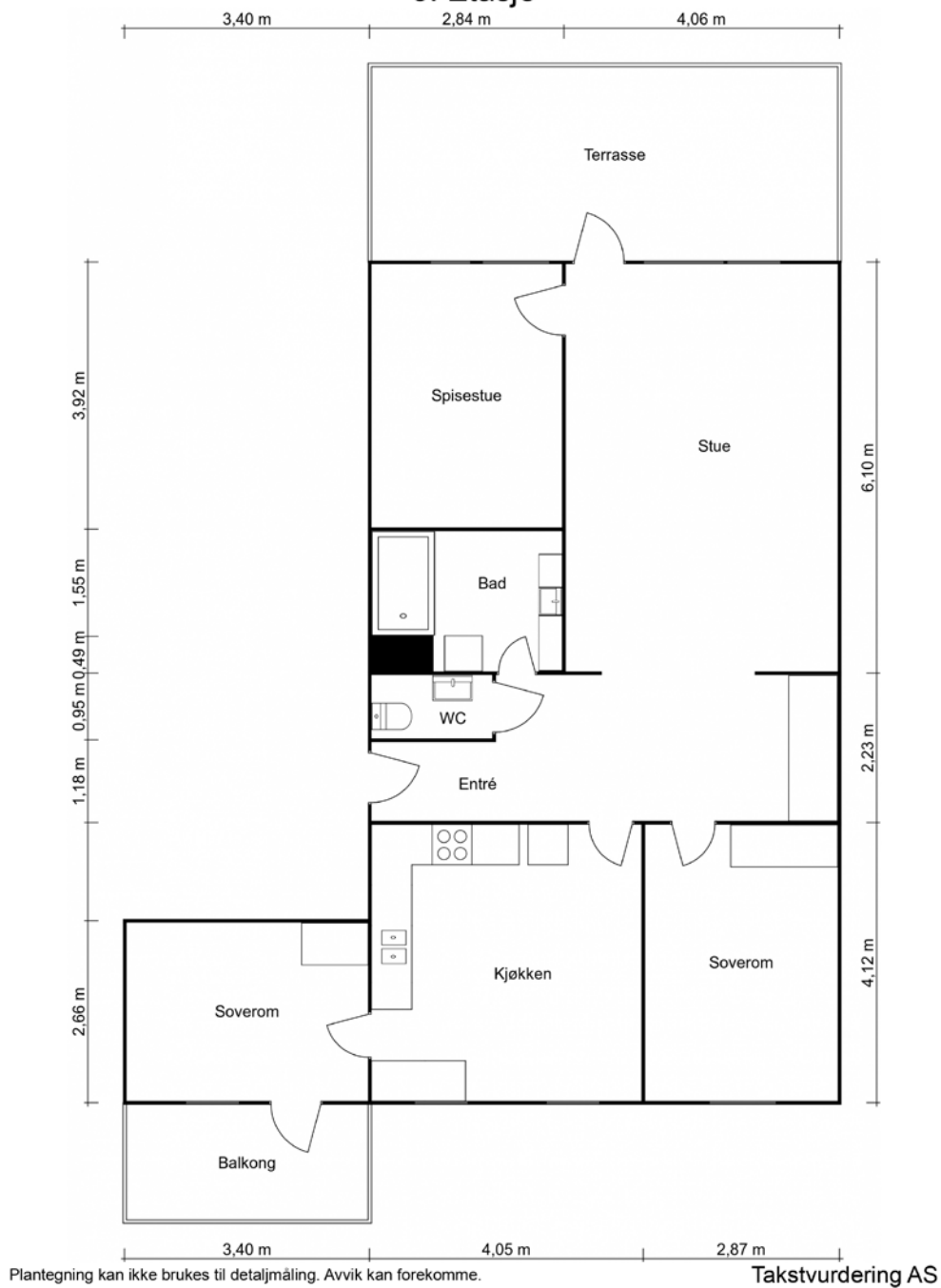
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

18.02.2026



Edvard Munchs vei 99 3. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









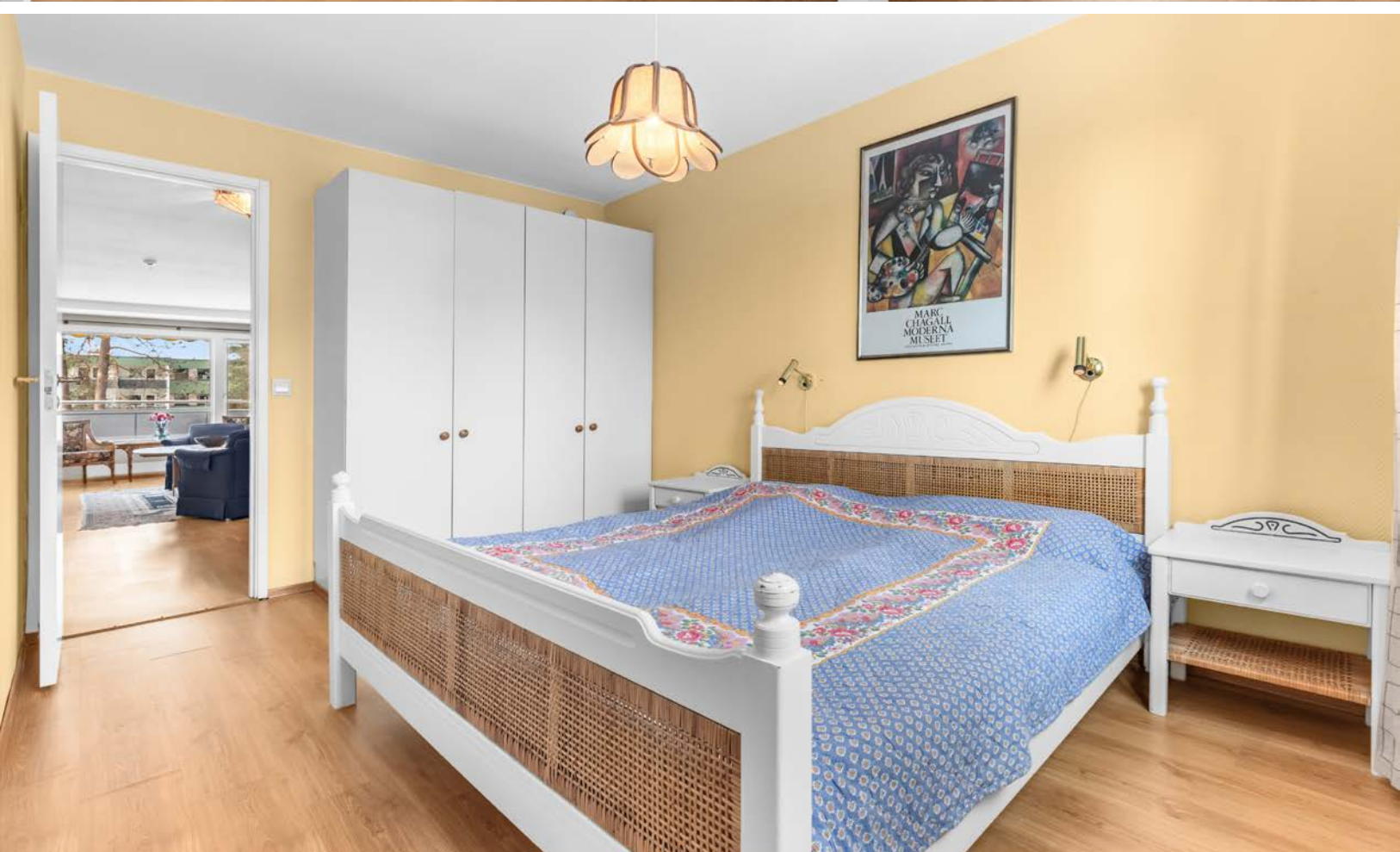








Edvard Munchs vei 99 (34).jpg





















Vedlegg

Nabolagsprofil

Edvard Munchs vei 99 - Nabolaget Bakås/Ellingsrudåsen vest - vurdert av 87 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ellingsrudåsen T Linje 2N	4 min 0.3 km
Ellingsrudåsen Linje 2	4 min 0.4 km
Høybråten stasjon Linje L1	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	23 min 1.9 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	21 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	11 min 5.2 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 6.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Naboskapet

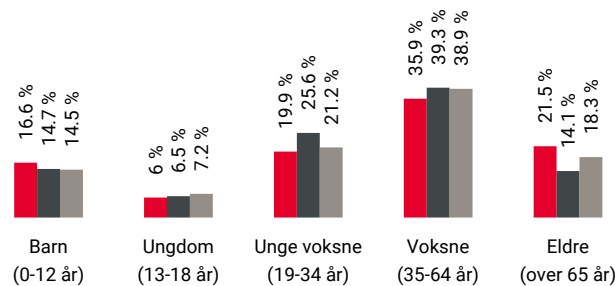
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bakås/Ellingsrudåsen vest	1 905	834
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Smedbakken Fus barnehage (0-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km
Frydenlund barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 0.4 km
Lia barnehage (0-5 år) 127 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Ellingsrud	2 min
Rema 1000 Ellingsrud Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



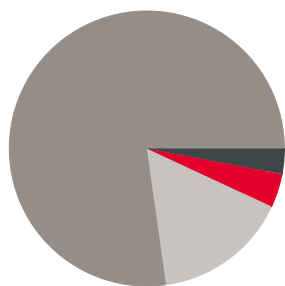
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Ellingsrud skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
⚽ Ellingsrudåsen skole	6 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
🏹 Mudo Furuset	20 min	🚶
🏹 Actic Furuset Senter	20 min	🚶

Boligmasse



4% enebolig
3% rekkehus
78% blokk
16% annet

«Nært til Oslo, men samtidig landlig og nært til marka.»

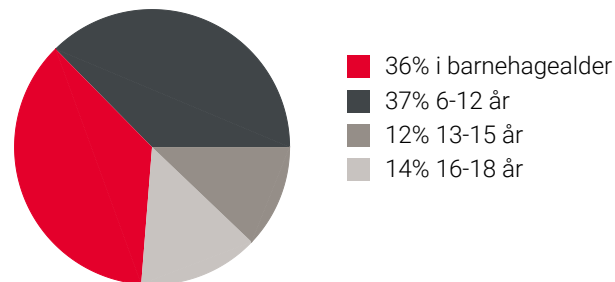
Sitat fra en lokalkjent



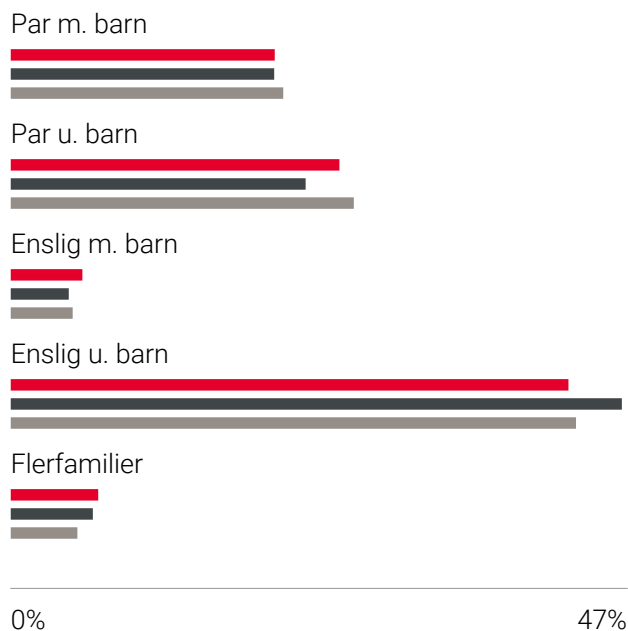
Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter	20 min	🚶
📍 Vitusapotek Karihaugen	11 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

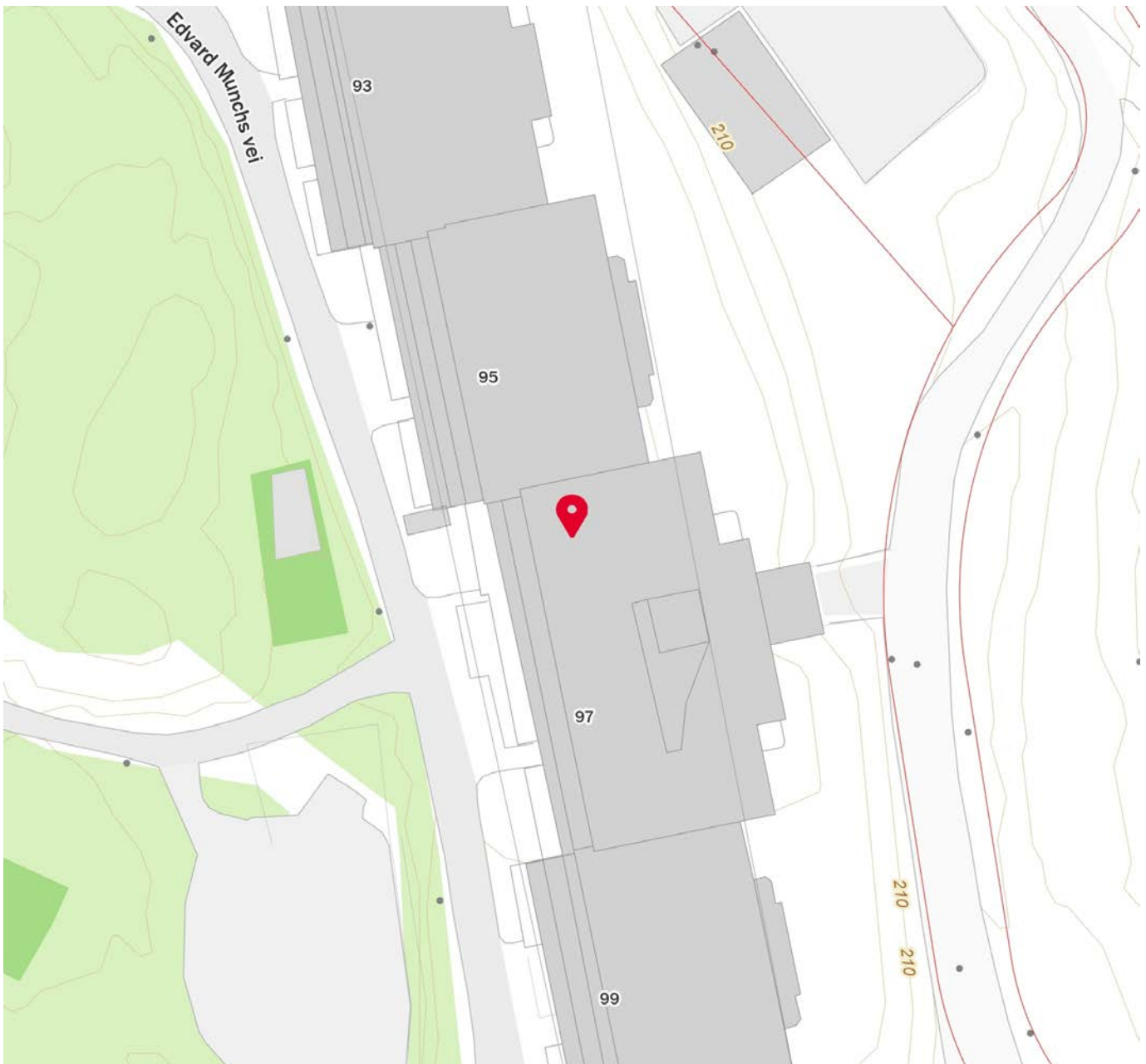


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Edvard Munchs vei 99, 1063 OSLO



OSLO kommune



gnr. 109, bnr. 37, snr. 287

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 22399-1079

Referansenummer: BS7271

Foretak: TAKSTVURDERING AS



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

Takstvurdering AS

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll
Uavhengig Takstingeniør
ch@takstvurdering.no
416 43 719





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedring og modernisering både på kort og lengre sikt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein. Liggende panel ved balkonger.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Produsert i 2024.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med 3-lags isolerglass.

Entrédøren er uten datomerking. Balkongdører er produsert i 2024. Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Adkomst fra stue til terrasse på ca 20 m².

Konstruksjon i betong belagt med flisheller på støttebein. Rekkverk i metall med glassfelt.

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,05 meter.

Adkomst fra soverom ved kjøkken til balkong på ca 6 m².??

Konstruksjon i betong belagt med flisheller på støttebein. Rekkverk i metall med glassfelt.

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,00 meter.

Konstruksjonene er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,41 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. Enkelte dører med glassfelt.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet ble pusset opp i 2001 i følge eier.

Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere



Beskrivelse av eiendommen

fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen. Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Det er eldre soilsluk.

Membran kan ikke konstateres.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speil over servant. Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting. Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte under dør for lufttilførsel. Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som sikringsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Rommet har gulvbelegg. Tapet på vegger.

Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant med 2-greps blandebatteri, speil over servant.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet, luftespalte under dør for lufttilførsel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og vannledninger er av plast (rør-i-rør).

På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Anlegget er i hovedsak skjult.

Luke til rørsjakt med fordelerstokker og stengeventil på toalettrom. Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Det er avløpsrør av plast.

Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter.

Produksjonsår: 2007.

Strømtilførsel: Via stikkontakt.

Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.

Plassering: Kjøkkenskap.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende sløkkeutstyr som kan brukes i alle rom:



Beskrivelse av eiendommen

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Det er tegnet inn en bod i leiligheten som er fjernet i følge tidligere plantegninger.

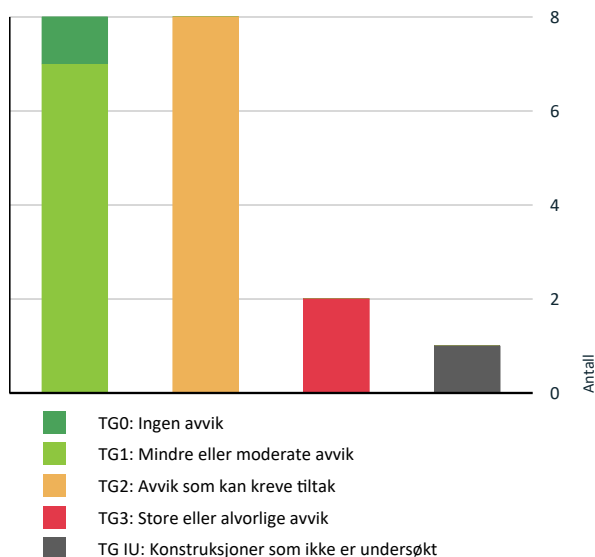
Spisestue var tidligere tegnet inn som soverom.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring. Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.



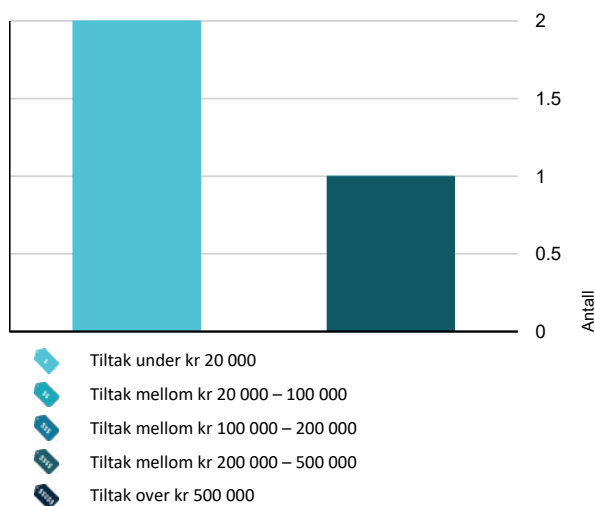
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1981

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Produsert i 2024.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med 3-lags isolerglass.
Entrédøren er uten datomerking. Balkongdører er produsert i 2024.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stue til terrasse på ca 20 m².

Konstruksjon i betong belagt med flisheller på støttebein. Rekkverk i metall med glassfelt.

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,05 meter.

Adkomst fra soverom ved kjøkken til balkong på ca 6 m².??

Konstruksjon i betong belagt med flisheller på støttebein. Rekkverk i metall med glassfelt.

Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter etter gjeldende krav under befaringen.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,00 meter.

Konstruksjonene er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet. Himling har sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,41 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte og profilerte dører. Enkelte dører med glassfelt.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble pusset opp i 2001 i følge eier.

Vurderingen av badet er begrenset til hva som er synlig under befaringen, og dokumentasjon på utførelsen av skjulte konstruksjoner i rommet er ikke fremvist.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er avvik:

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er svært lav. Dette gjør at gulvet er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Det er ikke fall til sluket. Dette gjør at vann ikke dreneres mot sluket. Om en lekkasje skulle oppstått, er rommet mer utsatt for en fuktskade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

3. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk.
Membran kan ikke konstateres.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Årstall: 2001 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er rustdannelser i sluket.

Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Membranen skal ifølge eier være skiftet, men sluket er eldre og ikke dokumentert som kompatibelt med hverandre.
Overgangen mellom gammelt sluk og ny membran har ofte større risiko for utettheter.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig.
En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Tiltak:

Tilstandsgrad 3 er gitt grunnet sluket er av eldre type og det er observert endel rustdannelse. Rust kan indikere redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer.

Konstruksjonen anses ikke å være fuktsikker. Det må gjøres en total utskifting av sluk, etablering av godkjent membransystem og helhetlig rehabilitering av våtrommet for å oppnå forskriftsmessig tetthet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



3. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning med profilerte fronter. Speil over servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

3. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

- Avløpsrør under kjøkkenvasken er ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Feil montering øker muligheten for lekkasjer.

- Blandebatteri må byttes, se bilde*

Kontakt rørlegger for grundigere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Rommet har gulvbelegg. Tapet på vegger.

Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant med 2-greps blandebatteri, speil over servant.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet, luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber av eldre dato og vannledninger er av plast (rør-i-rør).

På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut. Anlegget er i hovedsak skjult.

Luke til rørsjakt med fordelerstokker og stengeventil på toalettrom.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armatur/blandebatteri er ikke tett
- Det er avvik:

- Det er registrert korrosjon på vannrørene.

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør.

Anbefalt brukstid for kobberør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år.

- PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvanns-berederen.

Tilstandsgrad 2 er gitt da rør-i-rør ikke er montert i vanntett fordelskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

- Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet.

Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

- Blandebatteri på kjøkken må byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

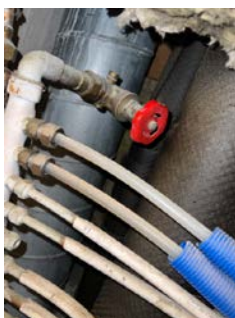


Tilstandsrapport

- Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.
- Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.
- Plastrørene tåler ikke like høy varme som berederen kan gi, og kan derfor bli sprø over tid. Det øker risikoen for lekkasjer i tilkoblingen.
- Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 3 er gitt da blandeblender på kjøkken bør byttes grunnet lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom.
Spalteventiler for lufttilførsel i vinduer.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

TG 2 Varmtvannstank



Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 116 liter.
Produksjonsår: 2007.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Kjøkkenskap.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er avvik:

- Berederen har passert over halve sin forventet levetid. Forventet levetid for varmtvannsbereder er 20 år.

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

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.

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

Sikringsskap med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, med noe synlig ledningsnett. Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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.
1981 Sikringsskap ble byttet i nyere tid i følge eier. Resterende er i følge eier fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av anleggets alder, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.
Det er registrert jordet og ujordet stikkontakter i leiligheten.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.



Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a. formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b. pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c. skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d. skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e. annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

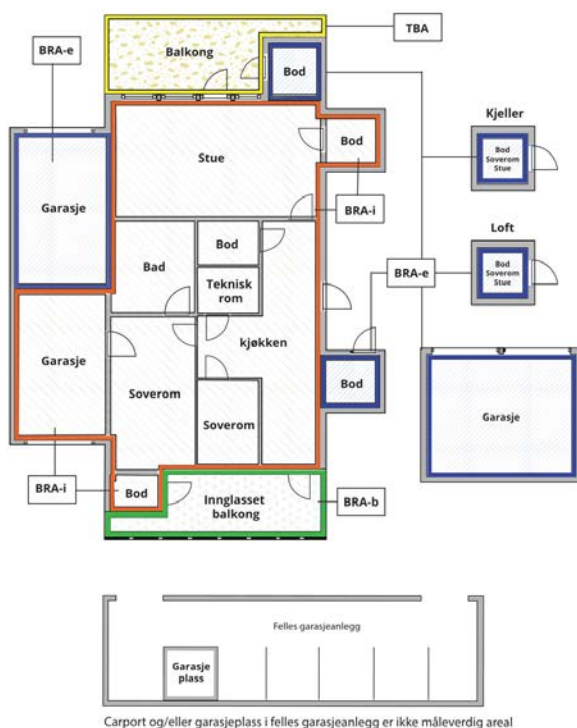
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	98			98	26
1. Etasje		4		4	
SUM	98	4			26
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, spisestue		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremvist godkjente plantegninger, men det er registrert følgende avvik:

Det er tegnet inn en bod i leiligheten som er fjernet i følge tidligere plantegninger.

Spisestue var tidligere tegnet inn som soverom.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

Tiltaket er ikke byggesøkt, og må derfor søkes om slik det står i dag. Dersom søknad ikke innvilges, kan det bli nødvendig å tilbakeføre boligen til sin opprinnelige tilstand.

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



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)
Boligbygg med flere boenheter	98	0
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	109	37		287	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Edvard Munchs vei 99							
Hjemmelshaver Helm Anne Lise Raanes							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	25.11.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde



Forutsetninger

fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Anne Lise Raanes Helm

Boligen

Edvard Munchs Vei 99
1063 Oslo

0301-109/37/0/287

- ♦ Boligen ble kjøpt 1987
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Flislagt vegger. Nye fliser på golv, lagt oppå de gamle flisene som hadde varmekabler

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Det ble oppdaget skjeggkre i noen leiligheter for flere år siden og det ble satt opp feller på bad og i kjøkken. Jeg har ikke hatt noe i min leilighet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: husker ikke navnet, men det var styret som bestilte firmaet

Beskrivelse av arbeidet: feller på bad og kjøkken

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

det har vært vannskader i fellesgarasjene som har blitt utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: det vet styret.

Beskrivelse av arbeidet: kan ikke svare på det. Det er styret som sitter med dokumentasjon

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



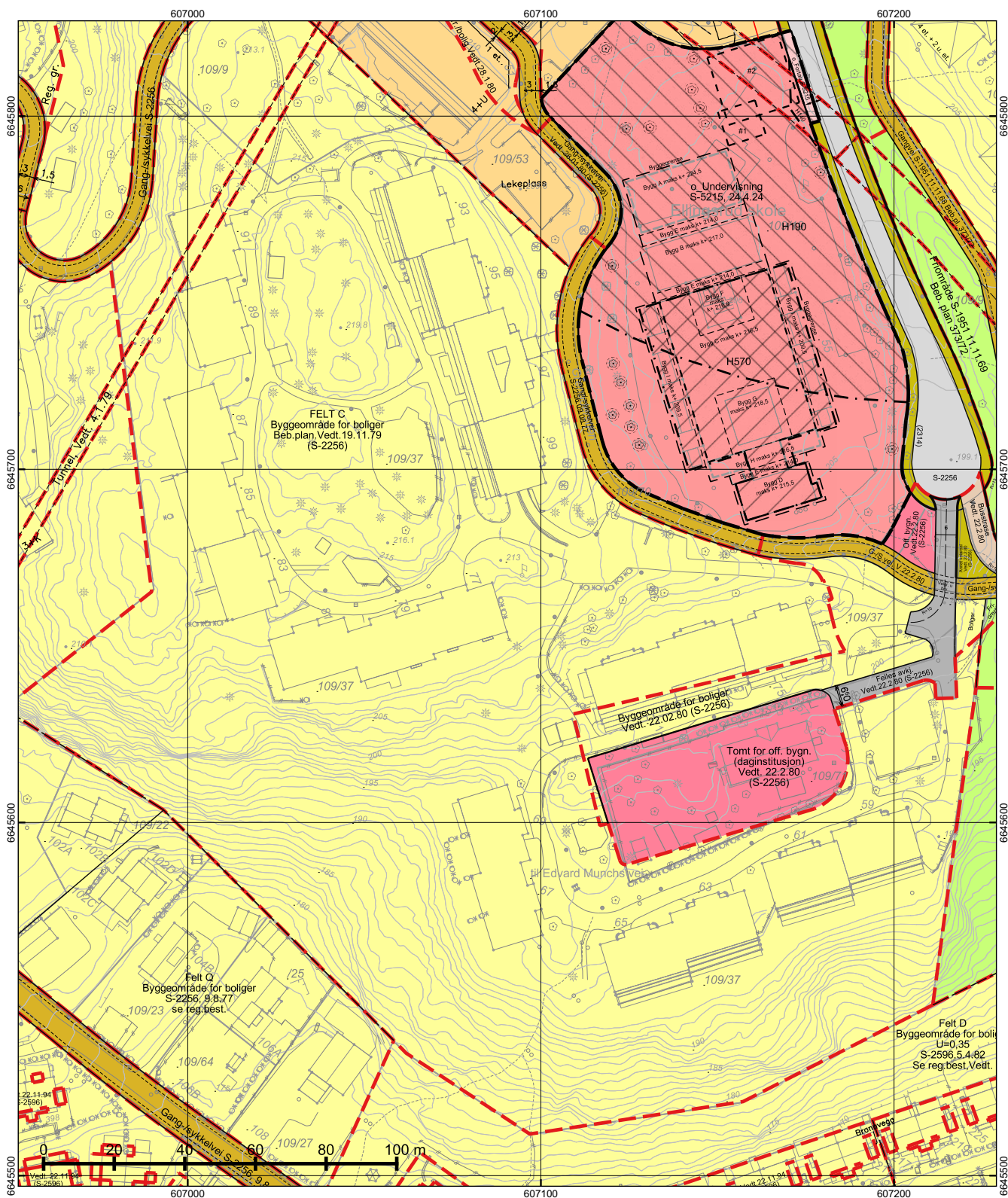
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151713/ 86525019

Adresse: Edvard Munchs vei 99

Gnr/Bnr: 109/37

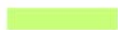
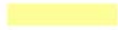
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1162 - Undervisning
	2012 - Fortau

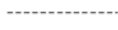
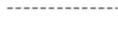
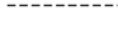
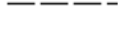
— — — — — RpBestemmelseGrense

— — — — — RpAngittHensynSone

— · — · — RpAngittHensynGrense

— — — — — RpSikringSone

— · — · — RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

— — — — — Plangrense (gammel lov)

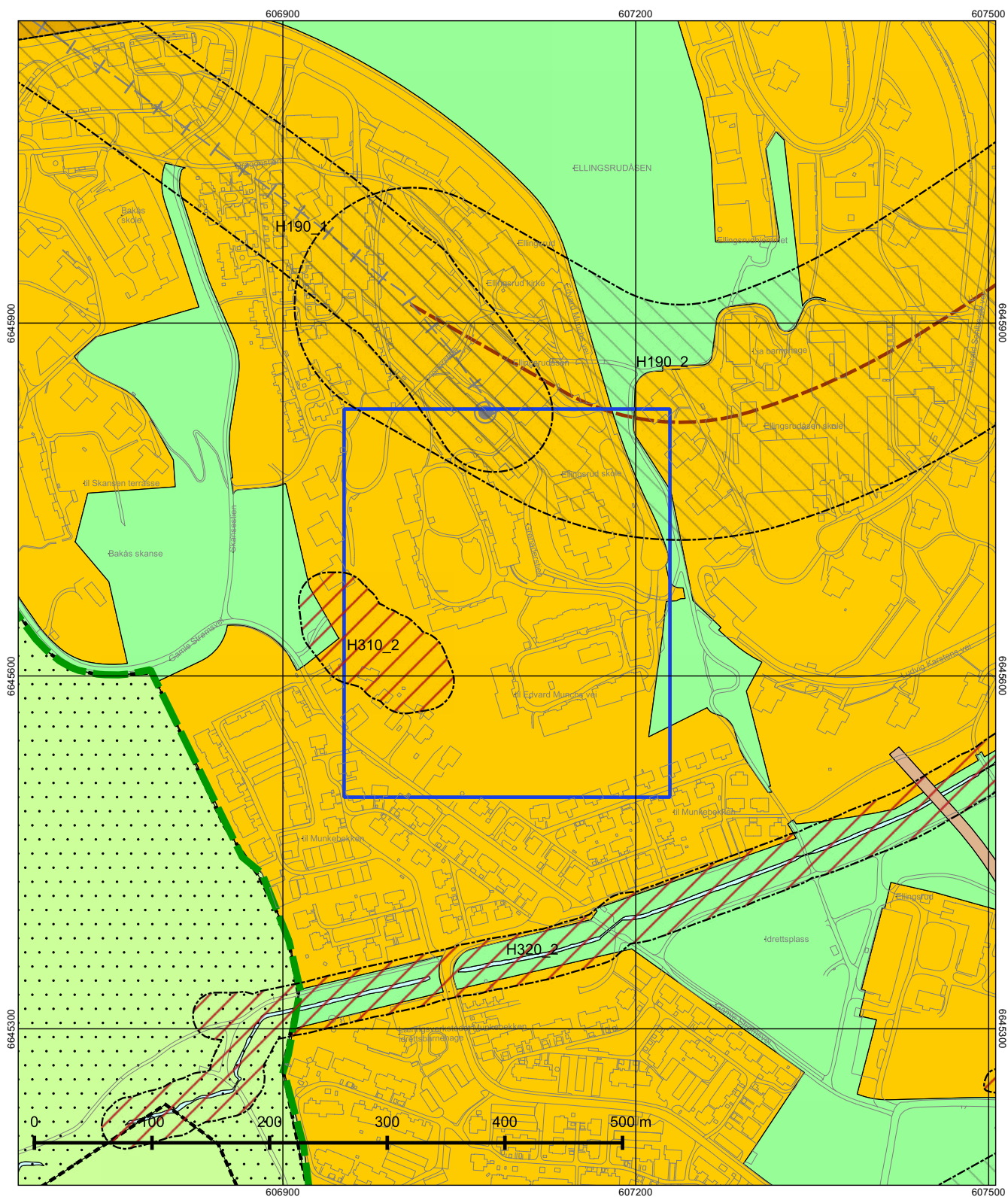
— — — — — Plangrense (ny lov)

— — — — — RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↔ Avkjørsel

 Eksisterende tre som skal bevaras



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151713/86525019

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

Regler for godt bomiljø

Ellingsrud Boligsameie

BOMILJØ GENERELT

1. Alle beboerne plikter å følge **REGLER FOR GODT BOMILJØ**, og er samtidig Ansvarlig for at de overholdes av andre som gis adgang til leiligheten.
2. Vedtektene til sameiet, sameiets **REGLER FOR GODT BOMILJØ** følges opp av oppgangens tillitsvalgt. Et verv som bør gå på omgang blant beboerne.
3. Klager til styret om brudd på **REGLER FOR GODT BOMILJØ** skal alltid skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør søkes ordnet opp i minnelighet mellom de impliserte parter og oppgangens tillitsvalgte.
4. Vedtektene og **REGLER FOR GODT BOMILJØ** deles ut umiddelbart til alle nye sameiere og leietakere. Beboerne bes om å bruke sunn fornuft. Vi bor tett sammen og derfor er en oppfølging av reglene fra den enkeltes side et nødvendig bidrag til et godt bomiljø.

HUSORDEN OG FELLESMÅRÅDER

5. Matavfall og plastavfall må være innpakket i de til enhver tid gjeldene plastposer fra kommunen, som fås i alle matbutikker
Blandet avfall må være innpakket i andre typer poser.
Kartong/ papiresker må skjæres opp i biter før de fraktes/ kastes i papiravfallsbrønnen
Farlig avfall må håndteres forsvarlig og leveres til godkjent mottak.
Glass og mindre metallgjenstander må kun kastes i glasscontainer.
(finnes bak gjesteparkering på sørtunet ved innkjørsel)
Husholdningsbatterier og alle lyskilder må fraktes til butikker som selger disse varene.
Større gjenstander, som ikke kan kastes i avfallsbrønnene, må legges i container når sameiet leier inn container – må ikke henges ved noen av avfallsbrønnene.
6. Styrets godkjenning skal alltid innhentes for alle forhold som er av fasademessig art. Utvendige vindussider og utvendige balkongdører skal være malt i den fargen som er bestemt av sameiets styre. Det må ikke foretas endringer i leilighetens betongkonstruksjoner. Endringer må ikke foretas som kan være til sjanse for naboer. Andre forhold som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som parabolantenn og radioantenn må monteres innenfor eget leilighetsområde og

på en slik måte at de ikke er synlige fra utvendig side. Det er ikke lov til å montere varmepumpe uten godkjenning av styret.

Flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger må monteres slik at de ikke kan skade 3.mann eller være til ulempe på annen måte.

Service eller reparasjoner i faste elektriske fellesinstallasjoner og andre tilhørende føringer, så som antenneanlegg, dørtelefon og leilighetens hovedstoppekraner for vann og avløpsrør, skal kun utføres av autorisert personell.

Det er ikke tillatt å installere elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet, bad eller wc da dette medfører forstyrrelser i felles ventilasjonssystem for leilighetene.

7. Alle rom må holdes nødvendig oppvarmet slik at vann og avløp ikke fryser, og slik at leiligheter over, under eller ved siden av, ikke får kalde flater eller blir underkjølt.
8. Beboere plikter selv å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.
Fra kl. 23:00 til kl. 08:00 må beboerne vise særlig hensyn, slik at andres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg, bruk av musikkinstrumenter, høylytt tale og musikk på terrassene/balkongene, også vil forstyrre andre beboere i stor omkrets.
9. Banking/hamring og bruk av elektrisk drill må ikke finne sted mellom kl. 21:00 og kl. 08:00.
Lørdager skal det være stille etter kl. 19:00. Søn- og helligdager skal det være stille.
10. Teppebanking skal ikke skje på balkonger/terrasser. Tørking av tøy på balkongene/terrassene skal ikke være synbart eller til sjenanse for andre beboere.

Grilling med gass, kull, tennvæske eller åpen flamme, tillates ikke på balkongene/terrassene. Dette gjelder også sokkelleilighetene, da disse er spesielt brannbelastet.
Blomsterkasser/arrangementer på utsiden av eksisterende gelender/kasser, er ikke tillat. Ved snømåking fra balkonger/terrasser må det utvises spesielt hensyn til faren for skade på personer og dyr.

Ved røyking på terrassene, skal det tas hensyn til andre naboer.
11. Trappevask og generell ferdsel må ikke bli hindret av gjenstander som er plassert i oppgangen.
12. Beboere plikter å holde oppgangsdører og dører til fellesrom lukket og låst til enhver tid. Dette av sikkerhetsmessige årsaker.

13. Dyr som er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, må ikke holdes i leiligheten. Lufthing av hund/katt skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufthing av hund må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes. Balkonger/terrasser er ingen oppbevaringsplass for dyr, dersom dette er til sjenanse for naboen.
14. Beboere plikter å verne om trær, planter og andre ytre installasjoner.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ SAMEIETSOMRÅDE

15. Bil- og motorsykkelskjøring er ikke tillatt inne på tunområdene. Unntatt her er nødvendig kjøring, som renovasjon, flytting, transportoppdrag, av/pålessing, invalide transport og tyngre varetransport.

All nødvendig kjøring skal skje i gangfart. Bommene skal til enhver tid holdes lukket. Ved nødvendig kjøring inn-/utkjøring må bommene alltid lukkes.

16. All parkering på tunområdene er forbudt. Som parkering regnes for beboerne all hensetning av bil utover 30 minutter. Skulle det være nødvendig for beboere og håndverkere å parkere utover dette, må beboer ta kontakt med styrekontor, vaktmester eller styreleder for bli hvitvasket på listene til P Service AS

Biler med godkjent handikapbevis utstedt av kommunen må registreres på vanlig måte for gjesteparkering, kun på gjesteparkeringen, og ikke utenfor oppgangene.

Parkering utenfor asfaltert område er ikke tillatt.

Bilvask, hjulskift og annen bilpleie er ikke tillatt på tunområdene. Slik virksomhet vil bl.a. kunne føre til uforholdsmessig mye bilkjøring.

17. Parkering er kun tillatt på sameiets oppmerkede plasser. Gjesteparkeringsplasser er ikke tillatt brukt av beboerne. Sameiet har et begrenset antall gjesteparkeringsplasser til rådighet. Alle beboere må registrere sine gjester i appen til P Service for 6 timer eller 3 døgn. Det er 2 døgn skens etter 3 døgn.

Samtlige leiligheter disponerer en nummerert parkeringsplass enten i garasje eller utendørs. Plassene er forbeholdt de respektive eierne. For de leilighetene som disponerer mer enn 1 bil, må man enten leie plass av beboere med ledig parkeringsplass eller parkere bilene utenfor sameiets område.

18. Eventuell borttauing av feilparkerte biler blir utført for bileiers regning og risiko.

DISPONERING AV FELLESAREALENE OG ENDRING AV FASADEUTTRYKK

19. Ingen sameier har rett til å disponere noe fellesareal uten ved-tak i sameiermøte eller i styret (der styret har fullmakt til det)

Endringer som er foretatt av den enkelte seksjonseier uten godkjenning, er i strid med regelverket

Styret vil om nødvendig kreve at byggverk/installasjoner og lignende rives uten kostnad for sameiet. Begrunnelse for dette kan være behov for vedlikeholdsinnsatser som krever tilkomst til fasade, eller nybygg og anleggelse av ulike installasjoner i sameiets regi

Eventuell skriftlig klage fra annen seksjonseier behandles i styret, før evt. endelig behandling i sameiermøte.

HUSORDENSREGLER BLE FØRSTE GANG VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 6. DESEMBER 1983. REVIDERT 8. MARS 1994, 24. NOVEMBER 1994, 6. APRIL 1995, OG 24. NOVEMBER 2003.

HUSORDENSREGLER OG REGLER FOR PARKERING OG KJØRING PÅ SAMEIETSOMRÅDE BLE SAMORDNET I REGLER FOR GODT BOMILJØ, VEDTATT PÅ SAMEIERMØTET 27. MARS 2001

HUSORDENSREGLER OG REGLER FOR TRAPPE-/ GANGVASK PUNKT 11 BLE FJERNET I REGLER FOR GODT BOMILJØ, VEDTATT PÅ SAMEIERMØTE 3. MARS 2008

HUSORDENSREGLER PUNKT 5 BLE ENDRET AV STYRET 19. MARS 2013 I FORBINDELSE AT ALLE SØPPELSJAKTENE BLE STENGT I 2012.

HUSORDENSREGLER PUNKT 16 OG 17 BLE ENDRET AV STYRET 18. FEBRUAR 2021 ETTER NY AVTALE MED PARKERINGSSKAP

HUSORDENSREGLER OG REGLER FOR DISPONERING AV FELLESAREALENE OG ENDRING AV FASADEUTTRYKK VEDTATT 25. SEPTEMBER 2006 BLE SAMORDNET I REGLER FOR GODT BOMILJØ, VEDTATT PÅ STYREMØTET 20. FEBRUAR 2024

Styret – februar 2024

VEDTEKTER FOR ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE (org.nr.: 971 284 935)

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er «Ellingsrud Boligsameie». Sameiet består av 292 seksjoner av eiendommen gnr. 109 bnr. 37 i Oslo kommune i henhold til oppdelingsbegjæring datert 15. september 1981, tinglyst 17. september 1981. Seksjonene er opprettet til boligformål.

2. Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering umiddelbart. For saksbehandlingen betales et gebyr som fastsettes av styret.

Den enkelte seksjonseier har videre rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av seksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Dersom en seksjonseier ønsker å bygge om eller tilrettelegge bruksenheten slik at den kan brukes som bolig av flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning, må årsmøtet gi sitt samtykke med to tredjedels flertall, i tråd med eierseksjonslovens paragraf 49 g. Det er seksjonseieren selv som plikter å melde forslag om slikt samtykke til styret innen fristen for innmelding av årsmøtesaker.

Dersom seksjonseieren ikke har brakt en slik ombygging eller tilrettelegging inn for årsmøtet, vil det være et mislighold. Styret eller en eller flere av de øvrige seksjonseierne kan da ta saken opp til behandling på årsmøtet.

En seksjonseier kan ikke leie ut en seksjon på kortidsutleie i mer enn 60 dager i året, i henhold til eierseksjonslovens paragraf 24, sjuende ledd.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Det er ikke lov å gjøre oppkjøp av flere enn 2 seksjoner ved indirekte erverv gjennom nærstående slektninger, stråmenn, selskap med reelt sett samme eiere og lignende, nærmere beskrevet i eierseksjonslovens paragraf 23.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Juridisk person kan ikke godkjennes som erverver eller leietaker av seksjon i sameiet.

Innehaver av den enkelte seksjon er selv ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Eiendomsoverdragelse i forbindelse med dødsfall, skilsmisser, arv og lignende skal også godkjennes. De som av forannevnte årsaker endrer eierforholdet for en seksjon må melde dette til vår administrasjonsmedarbeider.

5. Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste et forsvarlig innvendig vedlikehold av bruksenheten slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr (som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker), apparater (for eksempel brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karm, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring; og vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendige flater (gulv og vegger) på balkonger og terrasser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer mv.

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

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

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med ovennevnte, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

6. Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Sameiet har ett ordinært årsmøte og ett halvårsmøte pr år. Årsmøtet holdes innen utgangen av mars måned og

halvårsmøtet innen utgangen av november. Varsel om tidspunkt for årsmøtet og siste frist for å innlevere saker som ønskes behandles skal sendes ut minst 1 måned i forveien.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 - åtte - og høyst 20 - tjue - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen til årsmøtet skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som nevnt i pkt. 10.2 skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller kontrollkomiteen finner det nødvendig eller når minst 1/10 del av seksjonseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bare saker som er beskrevet i innkallingen til ekstraordinært årsmøte, kan behandles.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 - tre - dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Punkt 6 gjelder tilsvarende.

8. Stemmerett

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten seksjonseieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

9. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

På årsmøtet skal behandles:

- Årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styre med vararepresentant.
- Valg av revisor.
- Valg av kontrollkomité.
- Valg av valgkomité.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

På halvårsmøtet behandles:

- Fastsettelse av styrehonorar
- Budsjett for kommende år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Vedtatt styrehonorar får først virkning for den styreperiode som starter etter sameiets årsmøte neste vår.

10. Møteledelse og flertallskrav

10.1 Ledelse av årsmøtet

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen underskrives av to valgte seksjonseiere, samt møteleder. Protokollen sendes ut umiddelbart etter årsmøtet, til samtlige seksjonseiere. Protokollen skal alltid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

10.2 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige.

Endring av vedtektene.

Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.

Forslag om å godkjenne ombygging eller tilrettelegging av en bruksenhet, slik at den kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig.

Øvrige tilfeller som er nevnt i § 49 i eierseksjonsloven.

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

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

11. Inhabilitet

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

12. Styret

Til å forestå vedlikehold og drift av eiendommen og forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet, velger seksjonseierne på årsmøtet et styre. Styret velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Bare myndige, fysiske personer kan velges. Styret skal bestå av: Leder, nestleder, 1-3 styremedlem. 2 varamedlemmer velges separat. Disse tiltrer styret ved eventuelle frafall.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styret velges for 2 - to - år av gangen. Styret velger selv nestleder ved konstitueringen rett etter valget. For å sikre kontinuitet skal minst 1 og ikke mer enn 2 styremedlemmer og 1 varamedlem være på valg hvert år.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Maksimal sammenhengende tjenestetid for et styremedlem er 6 år. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Styremøtet ledes av styrets leder, i dennes fravær av nestleder.

13. Styremøter, styrets oppgaver og styrets beslutningsmyndighet

Styret ansetter, sier opp og avskjediger forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for disse, fastsetter lønn og fører tilsyn med at disse oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene av styret er tilstede.

14. Styremedlemmers inhabilitet

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

15. Regnskap, kontrollkomité og valgkomité

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på årsmøtet.

Årsmøtet velger en kontrollkomité, bestående av 3 seksjonseiere. Kontrollkomitéens arbeid fremgår av egen instruks.

Årsmøtet velger en valgkomité, bestående av 3 seksjonseiere etter innstilling fra valgkomitéen. Valgkomitéens arbeidsområde og mandat fremgår av egen instruks.

16. Regler for godt bomiljø

Beboerne plikter å følge Sameiets regler for godt bomiljø fastsatt av Sameiermøtet, med justeringer vedtatt av styret, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet

Styret sørger for at samtlige seksjonseiere/leietakere får utlevert sameiets vedtekter og regler for godt bomiljø.

17. Fordeling av felleskostnader

Med felleskostnader forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter leilighetens brutto gulvareal. Dersom særlige grunner taler for det kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret fastsetter et å konto beløp som innbetales hver måned av den enkelte seksjonseier innen den frist som er bestemt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav ansees som vesentlig mislighold.

18. Eierseksjonsloven

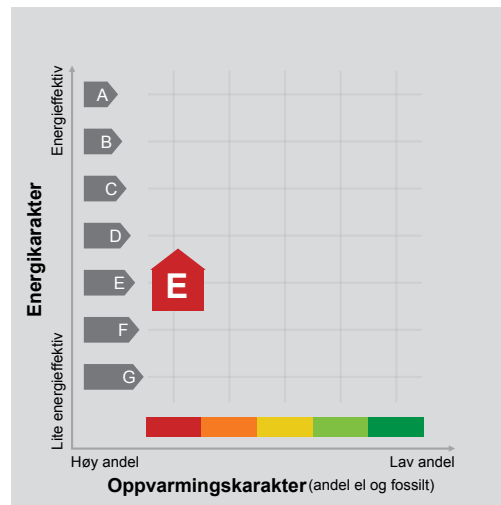
For øvrig kommer lov av 16. juni 2017 nr. 65 om eierseksjoner til anvendelse. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

* * *

Vedtektene ble først vedtatt på konstituerende sameiermøte 27. september 1983. Endringer vedtatt på sameiermøter 7. april 1986, 22. mars 1990, 14. april 1994, 26. mars 1998, 23. mars 1999, 27. mars 2001, 13. november 2001, 21. mars 2002, 7. april 2003, 14. mars 2005, 21. november 2005, 17. november 2008, 17. november 2014 og 27. mars 2017, årsmøte den 12. mars 2019 og årsmøte/halvårsmøte 27. oktober 2020, årsmøter 22. juni 2021, 29. mars 2022, halvårsmøte 29. november 2022, årsmøte 28. mars 2023.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester ELLINGSRUD BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1063
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	37
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80856288
Merkenummer	Energiattest-2025-225727
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

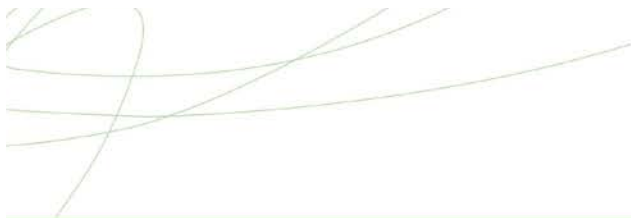
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1980

Bygningsmateriale:

BRA: 98

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Edvard Munchs vei 95	80856288	H0301	250	0	
Edvard Munchs vei 99	80856288	H0301	287	0	

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1980

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	37 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	98 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	3,03 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	169,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,31 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	89 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,21
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,61
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,89
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)

Dato for beregning 7.3.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student
-------	---------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	99,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	165,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 869 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	182,34 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 255 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	182,34 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 869 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 869 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 869 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Edvard Munchs vei 99
1063 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christine Glasø

Telefon: 911 12 086
E-post: christine.glaso@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 viderefremidlet 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