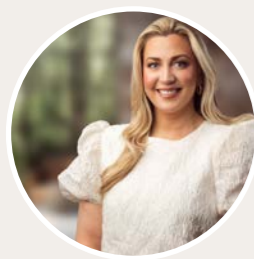




aktiv.

Munkerudkleiva 22D, 1164 OSLO

**Lys og gjennomtenkt 4-roms over
2 plan med utvendig bod og
elbil-lader.**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Omkostn.: Kr 148 890,-
Total ink omk.: Kr 6 048 890,-
Felleskostn.: Kr 2 200,-
Selger: Gorm Haakon Sanson
Suzana Lopes

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1993
BRA-i/BRA Total 79/83 kvm
Tomtstr.: 2218 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 159, bnr. 24
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1008260115

Deres neste drømmehjem?

Velkommen til denne innbydende boligen over to etasjer i Munkerudkleiva, et familievennlig område på Nordstrand! Boligen har et bruksareal på 83 m², men totalt gulvareal på hele 93m². Her får dere en lys stue, separat kjøkken, bad, innvendig bod, to soverom og et innredet rom på loftet. Bygget i 1993, med oppgraderinger som nytt kjøkken i 2010, loft pusset opp i 2021 og etablering av elbil-lader i 2022. Balkongen på 8 m² har utgang fra kjøkkenet, og vender mot hyggelige fellesareal. Det følger med en utvendig bod på 4 m² samt fast parkeringsplass.

Området er kjent for sin rolige atmosfære, nærhet til skog og mark, og gode servicetilbud. Skoler, barnehager og offentlig transport ligger innen kort avstand, med enkel tilgang til både sentrum og natur. Her vil både store og små trives!



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	26
Om eiendommen	30
Nabolagsprofil	83
Forbrukerinformasjon	96
Budskjema	97

Velkommen inn!

Hyggelig inngangsparti med plass til yttertøy og sko.
Fra gangen er det adkomst til praktisk, innvendig bod med masse lagringsplass.
Lysmalte flater og lunt gulv sikrer en hyggelig velkomst.





Lys og sosial stue.

Sosial stue

Stuen er lys og innbydende med god plass til sofagruppe, bord og TV-benk. Store vinduer sikrer godt med lys og luft i rommet. Det er også plass til et hyggelig spisebord i rommet. Den koselige peisen sikrer varme og hygge på de kalde dagene.



Separat kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Hettich ble montert i 2010. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger: komfyr, platetopp og oppvaskmaskin.



Herlig balkong

På de varme dagene er det deilig å kunne sette opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom. Den herlige balkong på 8m² rommer plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. Balkongen ligger høyt og fritt mot nordvest.



Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og innbydende med plass til stor dobbeltseng og tilhørende nattbord. Stor skyvedørgarderobe for klær og sko. Her kan en god natts søvn nytes!



Barnerom/gjesterom



Soverom 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Plass til dobbeltseng, skrivebord og annen oppbevaring.

Baderom

Stort og lekkert bad med alt dere trenger!
Innredning og garnityr på bad fremstår med veggmonterte dusjdører, servant på benkeplate, speilskap, opplegg for vaskemaskin og wc. Dette er et herlig sted å starte dagen!





Fra stuen er det trapperom opp til loftet.

Lofstue

Stort, innbydende loft med mange bruksmuligheter. Dagens eier har benyttet hemsen som soverom. Loftet ble pusset opp i 2021 med nye overflater. Rommet egner seg godt som soverom/gjesterom eller lofstue. Rommet er ikke godkjent som soverom.



Munkerudkleiva 22



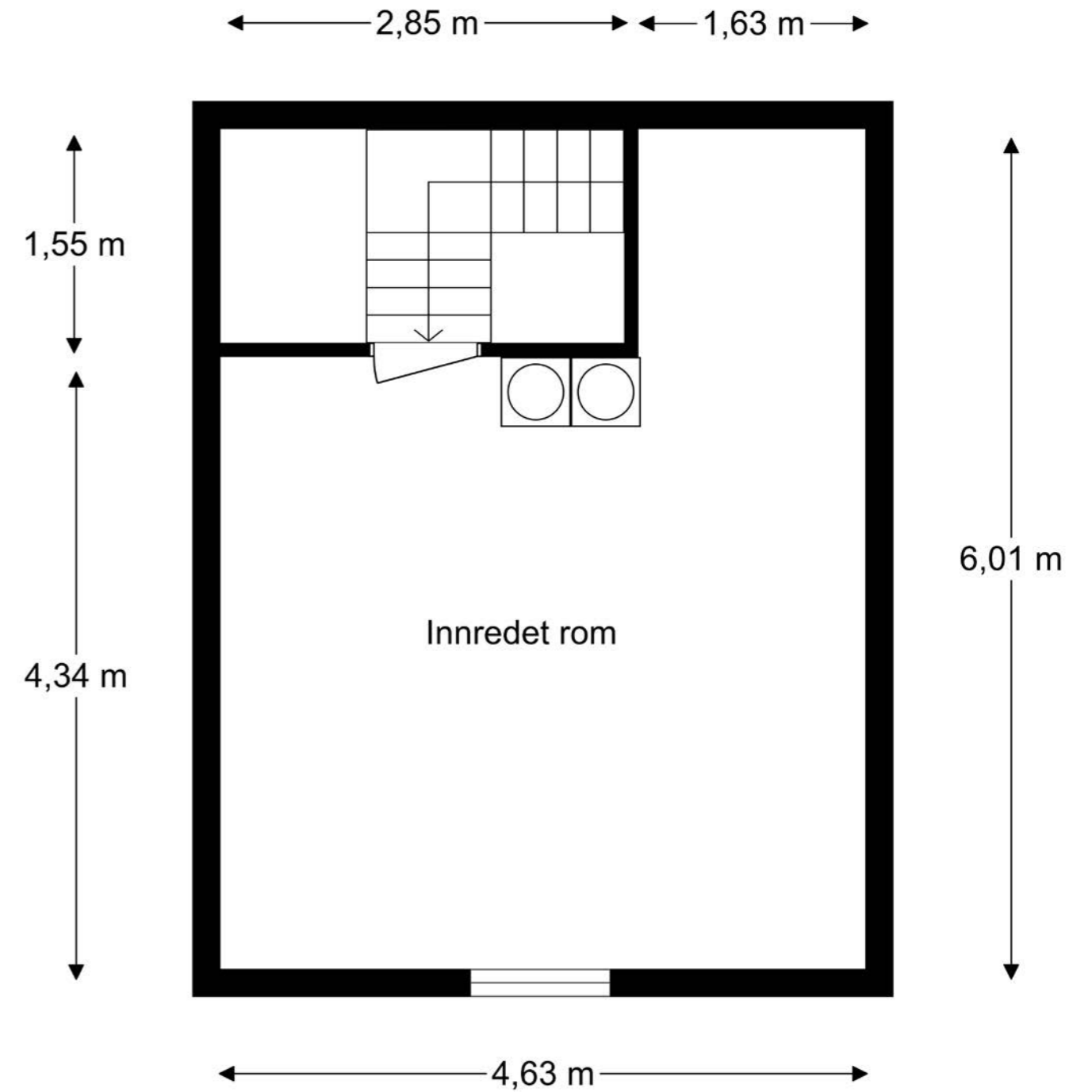
Plantegning

1. etasje




Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Loft



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



**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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom

BRA-e: 4 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 14 kvm Innredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

8 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en utvendig bod på ca. 4m².

Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 7,7 m² og er avrundet til 8 m² i TBA.

Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil, merket med nr.22D, det er montert elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

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

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av

romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Gulvet på loft er skjevt og har varierende høyde gjennom rommet, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2218 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget attraktivt og barnevennlig boligområde på Nordstrand i Oslo, med nærhet til skoler, barnehager og et godt kollektivtilbud. Sæter og Holtet handelssenter ligger også i området, og byr på gode servicetilbud.

I nærområdet ligger Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, flere tennisanlegg, svømmehall, ridesenter og treningssenter. Du finner også flere idrettslag med en allsidig satsning innenfor et stort spekter av idrettsgrener. Det er kort vei til fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert det lokale Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya. Brannfjell ved Ekebergstetta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten, noe både hundeeiere, barnefamilier, terrengsyklister og idrettsutøvere vet å benytte seg av. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier

og svabergpartier. Et besøk i skulpturparken på Ekeberg, kan absolutt anbefales.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Meny og Rema 1000. Holtet og Sæter har et godt utvalg av butikker, spisesteder og helsetilbud. På Sæter skal delicatessbutikken Gutta på haugen åpne, i tillegg til vinbar i det gamle Nillelokalet. På Holtet finner du blant annet delikatesseforretningen Jacobs og Godt brød. Lambertseter kjøpesenter og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er P. A. Holms vei som ligger ca. 6 minutter fra boligen. Med bil fra Nordstrand tar det ca. 4 min til Lambertseter, 9 min til Ryen, 7 min til Ekeberg, 7 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn. Eiendommen har gangavstand til Munkerud barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det gangavstand til Nordstrand ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager..

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Munkerudtoppen barnehage - 10 min gange

Munkerud miljøbarnehage - 12 min gange

Munkelia barnehage - 12 min gange

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) - 13 min gange

Stenbråten skole (1-7 kl.) - 18 min gange

Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) - 19 min gange

Lambertseter skole (1-10 kl.) - 22 min gange

Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) - 23 min gange

Lambertseter videregående skole (videregående skole) - 5 min kjøring

Sport og trening

Leirskallen flerbrukshall - 4 min gange

Turnhall

0.3 km

Munkerud skole - 13 min gange

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

1 km

EVO Nordstrand - 20 min gange

Fitness24Seven Mortensrud Torg - 22 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en tomannsbolig med bærende konstruksjoner i bindingsverk av tre. Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjon og er antatt fundamentert på faste eller komprimerte masser.

Fasaden er kledd med stående, malt eller beiset panel. Yttertak er en saltakkonstruksjon teknet med takstein. Etasjeskillene er bygget som bjelkelag i trekonstruksjoner. Boligens vinduer har 2-lags glass i trerammer, med produksjonsår fra 2016 og 2017. Entredøren er i finert utforming med glassfelt, og balkongdøren er en treramme med 2-lags glass. Det er adkomst til en balkong fra kjøkkenet. Balkonggulvet er belagt med gresstepp over terrassebord, og rekkverket er i trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater

Avvik: Det mangler noen fotlister i stue, det er glipper fra fliser på kjøkken mot balkongdør. For øvrig fremstår boligen med normal bruksslitasje på overflater.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Svertesopp (muggsopp) i silikonfuger skyldes i hovedsak en kombinasjon av høy fuktighet, mangelfull ventilasjon og organisk materiale (skitt, såperester, hudceller) som soppen kan leve av.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist avvik på varmekilde. Eier opplyser at det er jordingsfeil på varmekabel. Det er observert noe tanning (høydeforskjell på fliser.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er observert glipper mellom vegg og rørføringer, Det er ikke benyttet tetnings mansjetter rundt rør, som er ett krav på våtrom.

- Våtrom - 1. Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik: Det er observert utettheter langs dører til dusjvegger, dører glipper fra hverandre i lukket stilling. Servant er ikke festet og ligger løst på benkeplate.

- Varmesentral

Avvik: • Det er avvik: Eier opplyser at det er jordings feil på varmekabel.

- Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt. Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W

eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bygning generelt

- Andre innvendige forhold

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Bad, bod, stue, kjøkken og 2 soverom
TBA 8 kvm: Terrasse og balkongareal

Loft:

BRA-i 14 kvm: Innredet rom

Utvendig bod:

BRA-e 4 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra Hettich med profilerte/glass fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Det er observert noe avskalling på folie på oppvaskmaskin. Hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom med malte plater og innfelte lys i himling. Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Eier opplyser at det er jordingsfeil på varmekabel. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant på benkeplate, speilskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Det er observert utettheter langs dørene til dusjveggene, og servanten ligger løst på benkeplaten. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Ventilasjon på badet består av en ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbord for tilluft. Viften styres via ventilator på kjøkken.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Malte flater av plater, panel og mur.

Himling: Malte flater bestående av plater og panel.

Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,37 m.

Det mangler noen fotlister i stue, og det er glipper fra fliser på kjøkken mot balkongdør. Eier opplyser at fotlister skal monteres før ett salg.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken med kobberrør. Det er skjulte vannrør til installasjonene på bad. Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenk.

- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

- Ventilasjon: Ventilasjon i boligen består av naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad. For å benytte avtrekkskanal på bad, må ventilator på kjøkken benyttes.

- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten skjer ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet. Eier opplyser at det er jordingsfeil på varmekabel.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 287 liter

fra 2010 er plassert i et hjørne på badet.
Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt.

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.

Ny kjøper kan overta det de ønsker av komfyr, micro, kjøleskap, fryser, vaskemaskin, mm.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Loftstue er pusset opp og gjort om til soverom, arbeidet er utført i regi av eier.

2017:

- Vinduer er stemplet med årstall 2016 og 2017.

2016:

- Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

2010:

- Montering av kjøkken, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
- Varmtvannsbereder på 287L fra 2010, er plassert i

hjørne på bad.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Det ble informert om den nye avtalen med viken fiber /altibox. Alle må sjekke at de har både modem og ruter av siste oppgradering. Den nye avtalen inkluderer dette. I tillegg inkluderer avtalen den siste dekoderen til TV. Alle må sjekke at de har dette. Det ble også oppfordret til å måle hastigheten på internettet og melde fra om det er lavere enn det skal.
- Gorm forlenger tiden på parkeringslyset til kl 0100.

2022:

- Det ble høsten 2022 lagt til ladeopplegg for el-bil til leilighetens parkeringsplass. Det er lagt inn 20A sikring samt overspenningsvern i sikringsskap, samt lastbalanser. Arbeid utført av Hansson Elektro - med samsvarserklæring

Parkering

Parkering er tillatt kun på tildelte parkeringsplasser i sameiet. Hver leilighet har en egen parkeringsplass som følger med boligen, og det er montert elbil-lader på plassen til leiligheten Munkerudkleiva 22 D.

Gjesteparkering er tilgjengelig, men skal ikke benyttes av beboerne. Dersom gjester trenger parkering utover tre dager, må dette meldes til styret.

Tinglysning av parkeringsplassene til hver enkelt leilighet er vedtatt, slik at parkeringsplassen blir en del av den enkeltes eiendom. Dette kan ha betydning ved kjøp og salg, samt åpne muligheter for å bygge overbygg på parkeringsplassen.

Forsikringselskap og Polisenummer

Protector Forsikring Asa-, polisenummer 3441762.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner, vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Energimerke

Oransj D

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.enova.no/nb/energimerking/

energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 900 000

Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 500 (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))

148 890 (Omkostninger totalt)

160 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

163 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 048 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 060 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 063 590 (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 1 272 460 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 089 841 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.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Forretningsførsel, drift og vedlikehold, internett mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2200

Andel fellesformue

Kr 11 532

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Munkerudkleiva 22

Om sameiet

Munkerudkleiva 22 består av i alt 10 seksjoner, fordelt på småhus som ble ferdigstillet i 1993 og er

oppført på eiet tomt, felles for sameiet.

Renovering av tak:

Dette er det neste store prosjektet beboerne må være forberedte på, da taket ikke har blitt vedlikeholdt på mange år. Enstemmig vedtak om utredning for å sjekke når man må regne med vedlikeholdsarbeid på taket.

Info fra siste årsmøte:

Oppfølging av arbeid mot kommunen.

a) Avløpsvann som renner ned på øvre del av parkeringsplassen.

Styret informerte om at de har hatt gjentatt kontakt med kommunen, som omsider ser ut til å ta saken mer alvorlig og har sagt at de skal undersøke med blant annet kamera i rørene.

b) Erosjon av tomt.

Styret informerte om at vi har en tomt som synker. Enten fordi elva på nedsiden av husene graver vekk salt og jordmasse, eller fordi vi har for mye kvikkleire under oss som løsner med økt fuktighet, eller andre forhold. At jorda synker slik kan være årsak til at et avløpsrør fra nabotomt har mistet forbindelse til kum og derfor lekker ut på vår parkeringsplass. Styret følger opp a) og b) Det ble vedtatt at vi må legge press på kommunen for at de skal ta ansvar for dette.

c)

Byggegodkjenning på nabotomt. Det ble informert om at det ikke skjer noe mer på dette området.

Gjennomgang av prioriterte vedlikeholdsoppgaver fremover. Styret informerte om følgende:

a) Vedlikehold av tak/takfornyelse – i løpet av 2024 – 2026

b) Tiltak mot jorderosjon – i løpet av 2024 – 2028

c) Overløpsvann på parkeringsplass – i løpet av 2024

d) Maling av hele sameiet – i løpet av 2027

e) Retting av terrasser og boder i løpet av 2024 – 2025. Her kom det et innspill om at vi må kjøpe inn en jekk for å gjøre denne jobben.

f) Vurdere utvidelse av flere terrasser utenfor parkeringsplass, som utenfor 22D og 22K – i løpet av 2025 – 2026. Det ble vedtatt å utsette dette til neste møte, at vi da vurderer om det er behov for å utvide terrassen. Men det ble vedtatt at vi lager en dør i andre enden av boden og kjøper inn to kodelåser til dørene i fellesboden.

g) Tiltak mot rotter langs elva – fjerne gjerde og sette trær mot elv og skogtomt (som også vil virke mot erosjon)...evt slutte å mate fugler... – 2024 - 2027

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for leilighet.

Forkjøpsrett

Det er ikke vedtektsfestet forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning

Det foreligger krav om styregodkjenning 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 godkjenning foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje

ledd.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Fra vedtekter:

§ 3: Det er generelt ikke lov å holde hund eller katt. Men dispensasjon kan gis fra styret.

Fra husordensregler:

§1 Søppel: Det gis tillatelse til å holde hund eller katt i henhold til vedtektene. Det forutsetter at det ikke er til sjenanse for andre sameiere. Båndtvang og å plukke opp etter hunden er en selvfølge.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 159, bruksnummer 24, seksjonsnummer 8 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

29.11.1935 - Dokumentnr: 1935/920657-1/105 -

Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

03.04.1943 - Dokumentnr: 1943/2834-1/105 -

Bestemmelse om bebyggelse

VEDR. UTHUS

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1981 - Dokumentnr: 1981/28096-2/105 - Best.

om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 159 BNR: 11

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1992 - Dokumentnr: 1992/475-1/105 -

Erklæring/avtale

div vilkår i anl. utskillelse/begyggelse - bl.a.a

godkjennes

Munkerudkleiva inntil videre i sin nuværende bredde.

Vederlagsfri overdragelse til kommunen den

nødvendige vei-

grunn i en bredde av inntil 10 m m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1993 - Dokumentnr: 1993/23149-1/105 - Best.

om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2021 - Dokumentnr: 2021/363075-1/200 -

Pantedokument

Beløp: NOK 3 000 000

Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

ELEKTRONISK INNSENDT

25.03.2021 - Dokumentnr: 2021/363076-1/200 -

Pantedokument

Beløp: NOK 500 000

Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

ORG.NR: 971 227 222

ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen fra 1998.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Felles adkomst med nabo

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY, (SMÅHUSPLANEN) (plan-ID S-4220). Denne planen regulerer området til byggeområde for boliger. Eiendommen er også omfattet av reguleringsplan 13136, som regulerer en gangvei og garasjebeliggenhet.. Vedtaksdato for reguleringsplan S-4220 er 15.03.2006. Vedtaksdato for reguleringsplan 13136 er 21.03.1936.

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

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone H310_2, som angir fare for steinsprang.

I Skråningen i Munkerudgrenda planlegges det å etablere

Munkerudgrenda - Boliger

Saksnummer 201807616 - Regulerings sak: 01.06.2018

Tiltakshaver besitter de overnevnte eiendommene, med unntak av 181/764, som til sammen utgjør hele planområdet. hensikten med prosjektet er å utvikle et boligprosjekt med i hovedsak rekkehusbebyggelse med høy kvalitet. Det søkes et robust prosjekt med variasjon. Det er ønskelig å kunne tilby boliger i ulik størrelse, med fokus på å utvikle gode og rasjonelle boliger med bra uteoppholdsareal og særegen karakter. Det søkes i utviklingen av prosjektet å skape en "grend-følelse", med tydelig egenart. Det er ønskelig med noe innslag av leilighetsbygg, dette for å ivareta mulighet for "boligkarriere" i grenda og området, som vi vurderer som et godt virkemiddel i dagens boligmarked. Dette kan bidra i å gi området en egenart i den pågående boligutviklingen i Oslo. Området ligger relativt sentralt, og vil være et godt bidrag, da særlig med tanke på småbarnsfamilier i etableringsfase. Området planlegges i hovedsak som et bilfritt område, hvor parkering skjer hovedsakelig i parkeringskjeller, og i randsonen av området. Det sentrale området vil dermed være bilfritt og sikre trygge og gode leke -og uteoppholdsarealer. Prosjektet søker å utvikle meget gode utearealer for områdets beboere, med særlig fokus på barn og unge. Det sentrale området vil bli opparbeidet med mål om å tilby et variert lekeområde for områdets barn. Overvannshåndtering er planlagt som åpne bekkeløp gjennom området. Med områdets terrengfall, er det tanker om en vinterpark tvers gjennom området, hvor skilek vil kunne fungerer meget godt.

Beskrivelse av hovedgrepene i skissene: Prosjektet tar utgangspunkt i rammeverket innenfor småhusplanen. Områdets særegne karakter gir imidlertid føringer knyttet til utforming og terrengtilpassing. Hovedformål for området vil være bolig og tilhørende parkering. Det er i tidligfase søkt en utvikling med fokus på ivaretagelse av gode uteoppholdsarealer, både som felles uteoppholdsareal, men også private hager og takterrasser. Bebyggelsen er organisert linjert langsmed terrenget, hvor det er planlagt rekkehus i grupper på 2-6 hus. Det er søkt en variasjon i vertikal plassering av bebyggelsen, for å kunne gi en visuell variasjon, samtidig som det ønskes en varsom terrengtilpassing i området. Dette er videre tilpasset for å oppnå en best mulig situasjon for den enkelte boligs takterrasse, samtidig som det ikke hindrer utsyn for de bakenforliggende bygningene. Byggene er planlagt med inntil 4 etasjer, dette i punkter, mens den øvrige bebyggelsen har tre etasjer, hvorav dette i praksis vil være ca. 2 etasjer over gjennomsnittlig terreng. Det er i materialet vurdert et lite takoppbygg på 5m², for å ivareta intern adkomst til takterrasse, men dette vil vurderes nærmere i den videre prosessen med PBE. Adkomst til området vil kunne skje fra to sider. I nordvest via Slireveien, som kobler seg på Nordstrandveien, og med biloppstilling til den enkelte bolig. Det er illustrert en adkomstvei inn i området fra Slireveien, denne ment for ambulanse og brannredning. Veien tenkes regulert med bom, og vil ikke være kjørevei i området. I sørøst skjer adkomst via Munkerudkleiva, med direkte adkomst til parkeringskjeller, som planlegges plassert under den østlige bebyggelsen. Også her er det illustrert en adkomstvei for ambulanse og redningsbil, med tilsvarende regulering av tilkomst for grendas beboere. Det sentrale området vil bli opparbeidet med mål om å tilby et variert lekeområde for barn

og øvrige beboere i området. Det er planlagt et stort sammenhengende grøntområde gjennom hele prosjektet, , med grønne fingre mellom bygningene og ned til bekken i øst. Overvannshåndtering er planlagt som åpne bekkeløp gjennom området. Med områdets terrengfall, kan en se for seg vinterpark tvers gjennom området, hvor skilek vil kunne fungerer meget godt.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Kontrakt grunnlag

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig

advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Vederlag:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19900,- oppgjørshonorar kr 7990,- og visninger kr 2490,-. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

24.04.2026

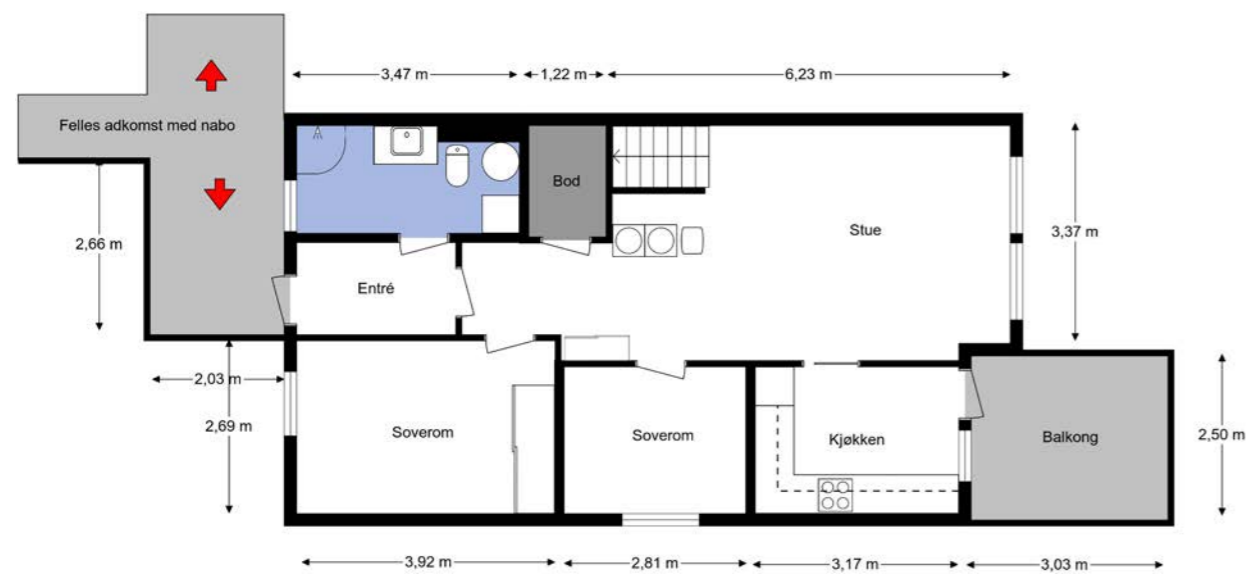
Tilstandsrapport

📍 Munkerudkleiva 22 D, 1164 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 24, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26125

Eiendomsverdi ref nr: AU1041

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Rapportansvarlig

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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
- 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

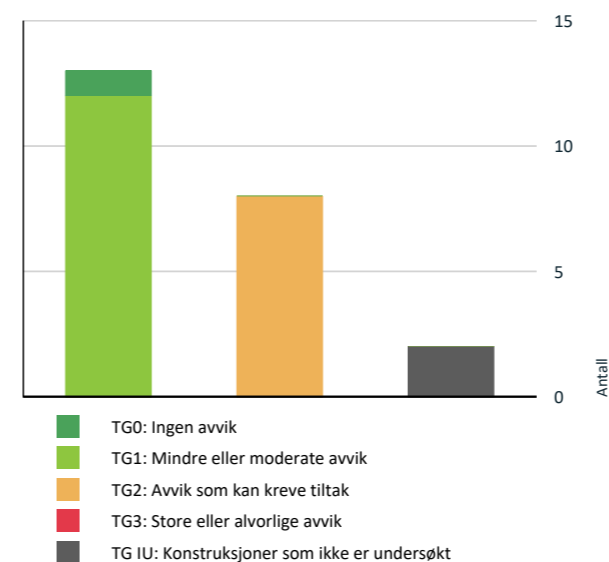
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige loftet er ominnredet til ett innredet rom. Det er ikke observert godkjent rømningsvei fra rommet, det er målt 6,1m fra vindu til bakke nivå. Bruksendring må søkes kommunen for godkjenning.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Munkerudkleiva 22 D. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11838-26125

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 7 av 24

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1993

Tilbygg / modernisering

2010	Kjøkken	Montering av kjøkken, arbeidet er utført i regi av tidligere eier.
2021	Overflater	Loftstue er pusset opp og gjort om til soverom, arbeidet er utført i regi av eier.
2022	El-arbeid	Det ble høsten 2022 lagt til ladeopplegg for el-bil til leilighetens parkeringsplass. Det er lagt inn 20A sikring samt overspenningsvern i sikringskap, samt lastbalanser. Arbeid utført av Hansson Elektro – med samsvarserklæring

UTVENDIG

! TG III Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen fremstår med bærende konstruksjoner i bindingsverk av tre.

Gulvskille i bjelkelag i trekonstruksjoner.

Fasader er forblendet med stående malt/- beiset panel.

Yttertak i saltakkonstruksjon teknet med takstein.

Grunnmur i betongkonstruksjon antatt fundamentert

på faste eller komprimerte masser.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

! TG I Vinduer

Beskrivelse

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

Vinduer er stemplet med årstall 2016 og 2017.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering

i glass være vanskelig å se.

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,

uten at det er oppgitt i denne rapporten.

Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG I Dører

Beskrivelse

Entrédør i finert utforming med glassfelt.

Oppdragsnr.: 11838-26125

Befaringsdato: 21.04.2026

Side: 8 av 24

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

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

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra kjøkken, med gulvareal på ca.m². Gulvet er belagt med gressteppes over terrassebord, rekkverk fremstår i trevirke. Høyde på rekkverk er målt til 0,94m.

Gulvet var tildekket med gressteppes og utemøbler. Terrassebord under gresstepper er ikke befart av taksman.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett, laminat og fliser..
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater, panel og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater og panel.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,37m.
Takhøyde på loft er på 2,09m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler noen fotlister i stue, det er glipper fra fliser på kjøkken mot balkongdør. For øvrig fremstår boligen med normal bruksslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at fotlister skal monteres før ett salg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre. Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert 25mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue, og 15 mm på loft. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipeløp i bygningen med konstruksjon, av type pusset elementpipe.

Pipeløp er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fremstår med malte vanger, trinn og rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: glatte dørblander i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet. Det er observert noe avskalling på malte flater.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med ukjent byggeår, oppført i regi av en tidligere eier.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet.

Ut i fra rørføringer er det ikke benyttet forskriftsmessige mansjetter. Dette betyr at tettesjiktet er svekket, og badet fremstår med usikre konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det anbefales en oppgradering av badet, med tettesjikt og rørføringer. Dette for å sikre mot at lekkasjer skal kunne oppstå.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Svertesopp (muggsopp) i silikonfuger skyldes i hovedsak en kombinasjon av høy fuktighet, mangelfull ventilasjon og organisk materiale (skitt, såperester, hudceller) som soppen kan leve av.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Materiell i våtsone/ baderomsdør med listverk, bør behandles for å tåle ekstra fukt påkjenning, dette for å unngå forringelse av trevirke.

Svertesopp kan fjernes med:

Rengjøring: Klorin, eddikblanding eller spesialmidler kan hjelpe i en startfase.

Utskifting: Hvis soppen har satt seg godt, er den ofte umulig å vaske bort.

Den eneste permanente løsningen er å skjære bort den gamle silikonen og legge ny våtromsilikon.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.

Overflater fremstår med normal funksjonalitet,

Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det er jordingsfeil på varmekabel. Det er observert noe tanning (høydeforskjell på fliser).

Konsekvens/tiltak

- Skader på varmekilde kan medføre et reparasjonsbehov hvor tettesjiktet i ytterste konsekvens må fornyes. En fornyelse er ofte forbundet med høye kostnader. Dersom tiltaket ikke utbedres kan man ikke utelukke elektriske feil utover selve varmekilden.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.

Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er observert glipper mellom vegg og rørføringer,

Det er ikke benyttet tetnings mansjetter rundt rør, som er ett krav på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det anbefales oppgradering av våtrommet, med nytt tettesjikt.



Sluk i plast, plassert i dusjnisje



Manglende tetting rundt rør



Manglende tetting rundt rør

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant på benkeplate,
speilskap, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert utettheter langs dører til dusjvegger,
dører glipper fra hverandre i lukket stilling.
Servant er ikke festet og ligger løst på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av garnityr bør påberegnes.
Unnlatt oppgradering gir utette dusjdører.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:
ventil med mekanisk avtrekk,
samt spalte under dørbled for tilluft.
Vifte styres via ventilator på kjøkken.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking mot bad viser måling på,
32 % Relativ fuktighet i veggskille.

Kritisk grense for relativ fuktighet (RF) i en vegg mot bad,
avhenger av hvilket materiale som ligger i konstruksjonen.
Det finnes ikke én universell prosent, men byggforsk og bygningsfysikk
opererer med omtrentlige kritiske RF-grenser der mugg og råte
begynner å utvikle seg.

Det er ikke akseptabelt at konstruksjonen bak membran eller våtromsplater,
overstiger ca. 75–80 % RF over lengre tid.

Tilstandsrapport



Verdier av måling

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Hettich
fremstår med profilerte/ glass fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandedbatteri.
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
og oppvaskmaskin.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet,
det er observert noe avskalling på folie på oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:
Det er skjulte vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekrane:
Kran er plassert i kjøkkenbenk,
kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Tilstandsrapport

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det anbefales montering av Waterguard (lekkasjestopper), i rom uten sluk med vanninstallasjoner. Dette gjelder kjøkken, selv om det ikke var ett krav i forskrift under oppføring av anlegget.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.

For å benytte avtrekkskanal på bad, må ventilator på kjøkken benyttes.

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det er jordings feil på varmekabel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra uviss alder på varmekabel er det usikkert på om feil kan utbedres. Eier er i kontakt med elektriker.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på 287L fra 2010, er plassert i hjørne på bad.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med stikkontakt.

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.

Det kan være fare for varmegang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

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 bygningsasskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

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

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

Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

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

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1993 Vet ikke om det er gjort. Det er gammelt el-skap, så mistenker at det er fra 1993 (da huset ble bygget).
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Alle nye installasjoner er gjort av godkjent virksomhet. Bytting av kabler og kontakter i gamle installasjoner gjort av elektriker, men ikke av intastallasjonsvirksomhet.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
For installasjon av el-bil lader
- 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
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja 2 ganger før vi skrudde av varmekabler på bad, samt 2-3 ganger før lastbalanserer kom på plass til el-bil lader.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Det er observert bruk av skjøteledninger i leiligheten. Bruk av mange skjøteledninger øker brannfaren betydelig, særlig ved overbelastning eller seriekobling. Skjøteledninger er kun beregnet for midlertidig bruk, ikke som permanent løsning. Unngå å koble apparater med mer enn 1000 W (panelovner, vaskemaskin) til skjøteledning, da dette kan føre til varmgang.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Varmtvannsbereder koblet til stikkontakt



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

! Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Håndløper langs vegg bør monteres for sikkerhetens skyld.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	65			65	8		65
Loft	14			14		14	28
Utvendig bod		4		4			4
SUM	79	4			8	14	97
SUM BRA	83						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, bod, soverom, stue, kjøkken, soverom 2		
Loft	Innredet rom		
Utvendig bod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en utvendig bod på ca. 4m².
Bod arealer utgjør til sammen 4 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 7,7 m² og er avrundet til 8 m² i TBA.
Med leiligheten følger det også oppstillingsplass for bil, merket med nr.22D, det er montert elbil-lader på plassen.

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.
Gulvet på loft er skjevt og har varierende høyde gjennom rommet, noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige loftet er ominnredet til ett innredet rom.
Det er ikke observert godkjent rømningsvei fra rommet, det er målt 6,1m fra vindu til bakke nivå.
Bruksendring må søkes kommunen for godkjenning.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Innredet rom på loft er ikke omsøkt hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Gorm Haakon Sanson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	24		8	2216 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Munkerudkleiva 22 D

Hjemmelshaver

Sanson Gorm Haakon, Sanson Susana Lopes

Boligselskap

Munkerudkleiva 22
Boligsameie

Eierandel

1 / 10

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

987636971

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 1.etasje og loft etasje, og fremstår med: parkett, laminat og fliser på gulv og malte veggflater med plater, panel og strie.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra kjøkken.
Leiligheten disponerer en utvendig bod, samt oppstillingsplass for bil med elbil lader.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Meglerbrev	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kundeskjema	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi	23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Suzana Lopes

Gorm Haakon Sanson

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Munkerudkleiva 22D

1164 Oslo

0301-159/24/0/8

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1008260115 1



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

Det er jordingsfeil på varmekabler. Vi har derfor sluttet å bruke varmekabler på bad. Feilen ble oppdaget da vi fikk støt ved dusjing. Feilen er ikke utbedret annet enn at varmekabler ikke er i bruk. Det er forøvrig mye varme fra bereder på bad.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

• Ja

Stoppekran til sameiet ble byttet i 2021



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Vangsøy Rørteknikk

Beskrivelse av arbeidet: Fra faktura: Skifte fellesutvendig bakkekran utenfor 22 A. Sameiet har selv stått for graving. Bistå graver med å fylle pukk rundt bakkekran Arbeid med å varsle VAV for vannavslag

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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ Ja

Jordfeil på varmekabler på badet

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Hansson Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av el-bil lader med overspenningsvern og lastbalanserer

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?

3



♦ 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?

♦ Ja

Kommunale utgifter er doblet mellom 2019 og 2026. Altså er det et stort press mot fellesutgifter hele tiden. Andre forhold som kan gi økte fellesutgifter er dyrere forsikring, dyrere bredbånd/TV, samt dyrere forretningsfører. Eller at man kjøper tjenester som snømåking, vaktmester, gressklipping mm. Det er stadig vekk forslag til styret som vil kunne bety økte felleskostnader. Husleien har likevel vært historisk lav de siste 4 år.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

4



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Norprodukter - Miljø AS
Beskrivelse av arbeidet: Graving og betongsaging ifb med støttemur til el-bil ladere
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Firmanavn: Einar Traustason
Beskrivelse av arbeidet: Muring og pussing ifb med støttemur til el-bil ladere

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
Beskrivelse av arbeidet: Dugnadsarbeid ifb med støttemur til el-bil ladere

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Fremtind

6

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Nina Friis Stensland
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Deres ref.: 1008260115 . Vår ref.: 3949-1-08

Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Munkerudkleiva 22 Boligsameie
Organisasjonsnr: 987636971
Seksjonseier: Sanson, Susana Lopes
Medeier: Sanson, Gorm Haakon
Leilighetsnummer: 08
Adresse: Munkerudkleiva 22 D, 1164 OSLO
Seksjonsnummer: 8
Gnr. 159
Bnr. 24

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 3441762.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 200,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 200,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 71,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 11 532,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Styrets kontaktinfo: vetgorm@live.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

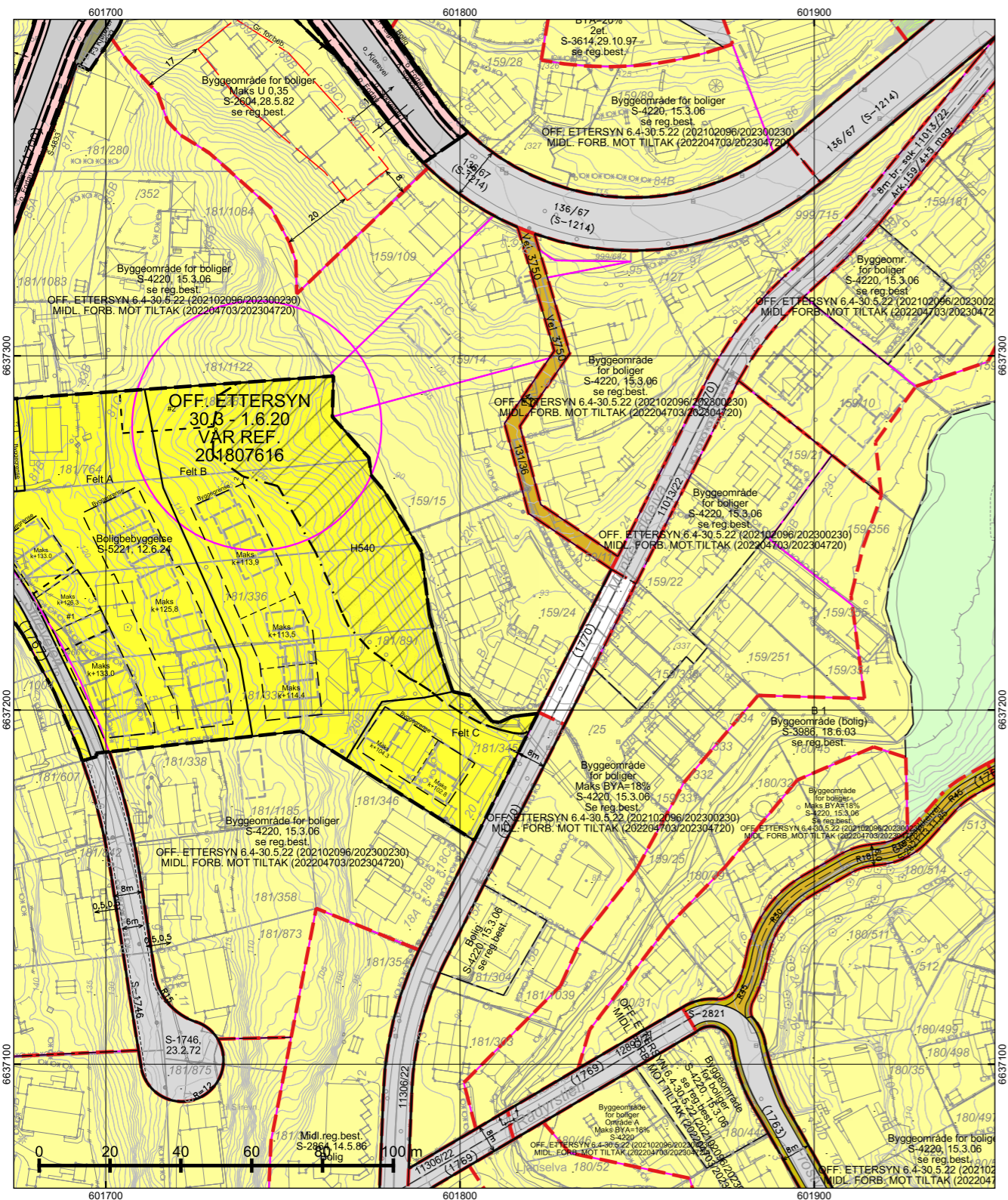
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 611 - Naturvernområde

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formåavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

Oslo

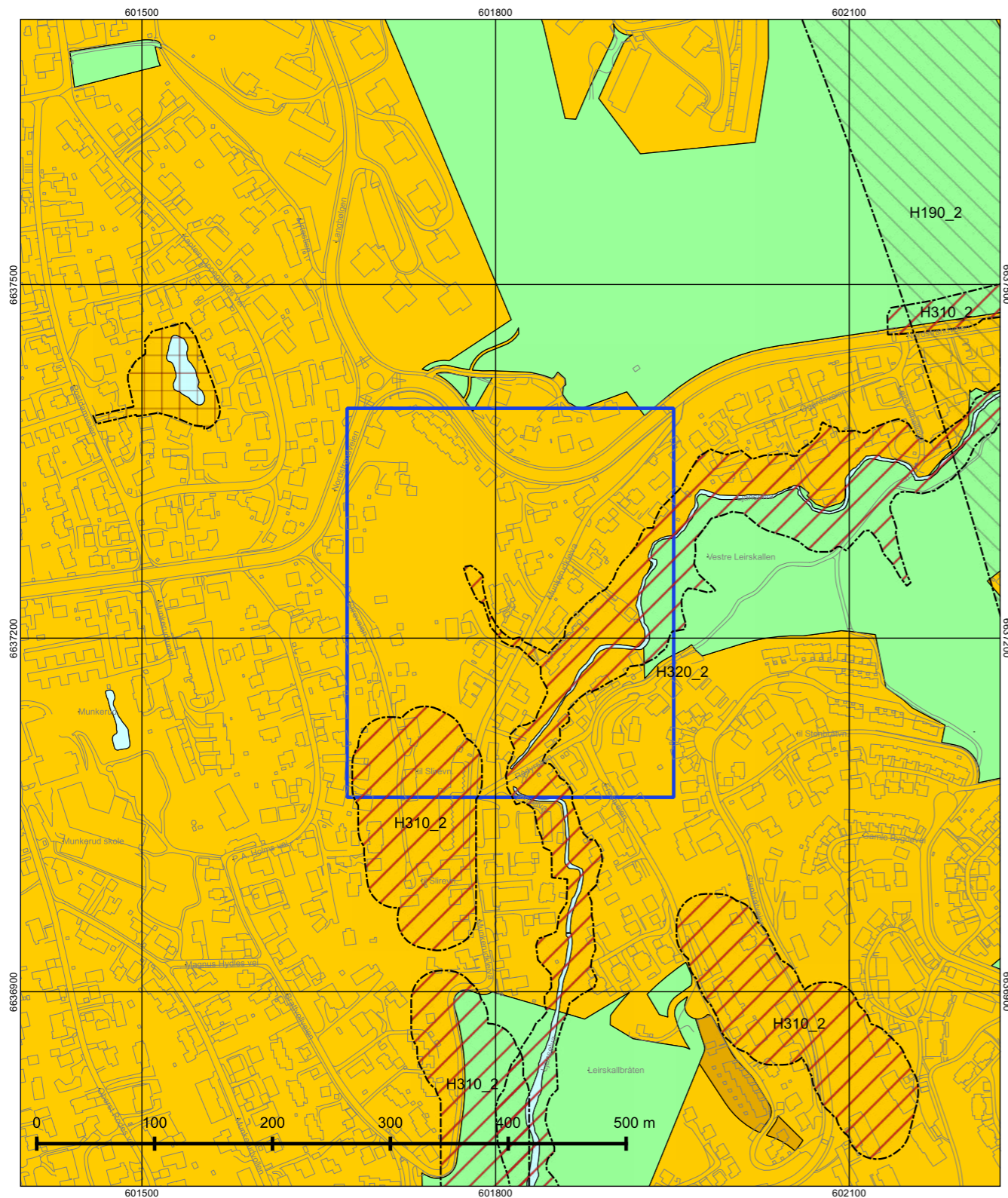
Dato: 20.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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: 156400/ 86530954	Deres ref.:
Adresse: Munkerudkleiva 22	Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/24	

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 - kommuneplan

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



Oslo

Dato: 20.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156400/86530954
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.

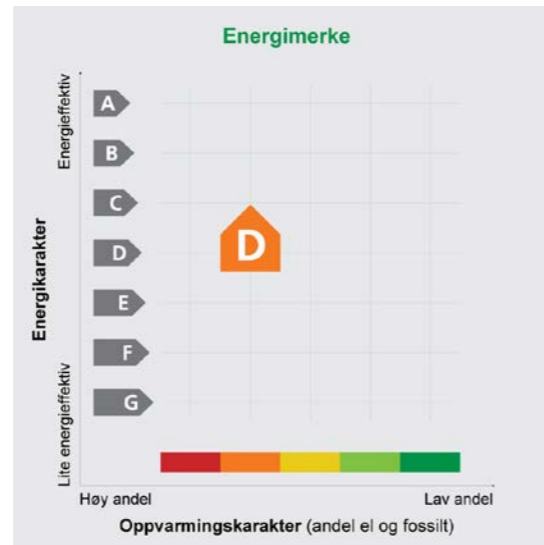
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Adresse	Munkerudkleiva 22 D
Postnr	1164
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	159
Bnr.	24
Seksjonsnr.	8
Festnr.	
Bygn. nr.	81062064
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1183530
Dato	24.09.2020

Innmeldt av Amarjit Kaur



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.energimerking.no

Målt energibruk: 8 763 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 763 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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: Reduser innnetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

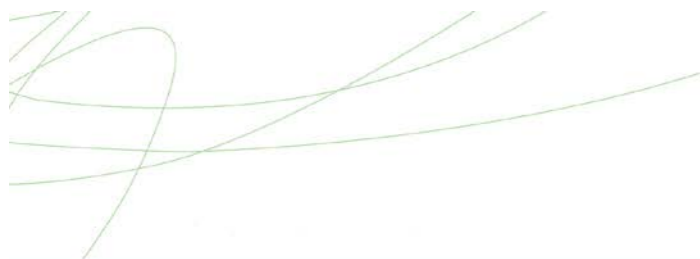
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår:	1993
Bygningmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Nabolagsprofil

Munkerudkleiva 22D - Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Munkerudkleiva Linje FB10, 74	4 min	0.3 km
Munkelia Linje 1, 4	18 min	1.4 km
Sæter Linje 13, 19	20 min	1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min	2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min	9.2 km

Skoler

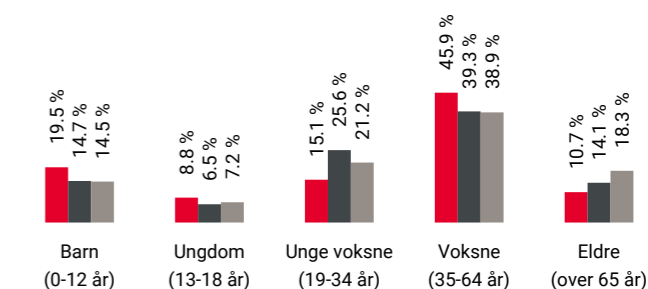
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	13 min	1 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	18 min	1.4 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-10 kl.) 118 elever, 13 klasser	19 min	1.5 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	22 min	1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	23 min	1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min	2.6 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min	4.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	10 min	0.8 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	12 min	0.9 km
Munkelia barnehage (1-6 år) 30 barn	12 min	0.9 km

Dagligvare


Kiwi Nordstrand	13 min
Rema 1000 Mellombølgen	19 min

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 95/100

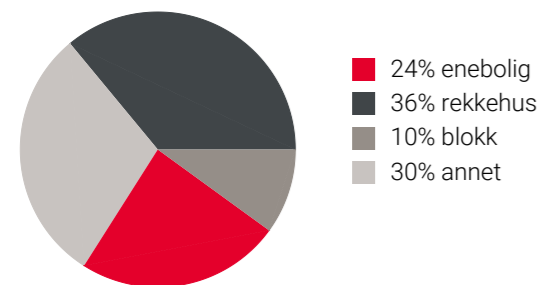
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 95/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

-  Leirskallen flerbrukshall 4 min 
Turnhall 0.3 km
-  Munkerud skole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 1 km
-  EVO Nordstrand 20 min 
-  Fitness24Seven Mortensrud Torg 22 min 

Boligmasse







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

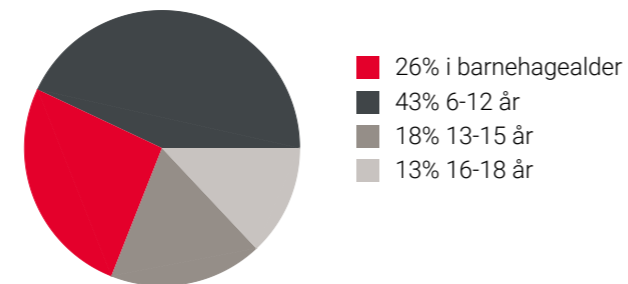
Sitat fra en lokalkjent



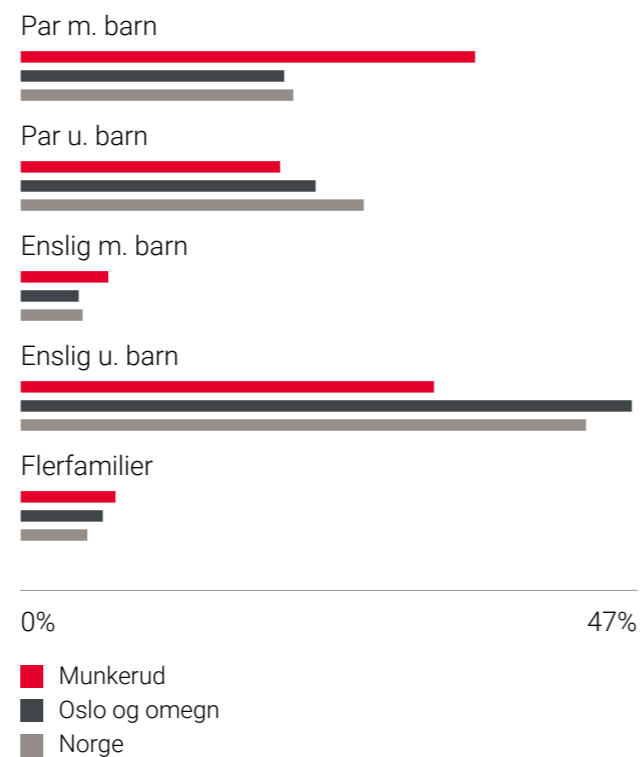
Varer/Tjenester

-  Sæter Torg 18 min 
-  Apotek 1 Nordstrand 18 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

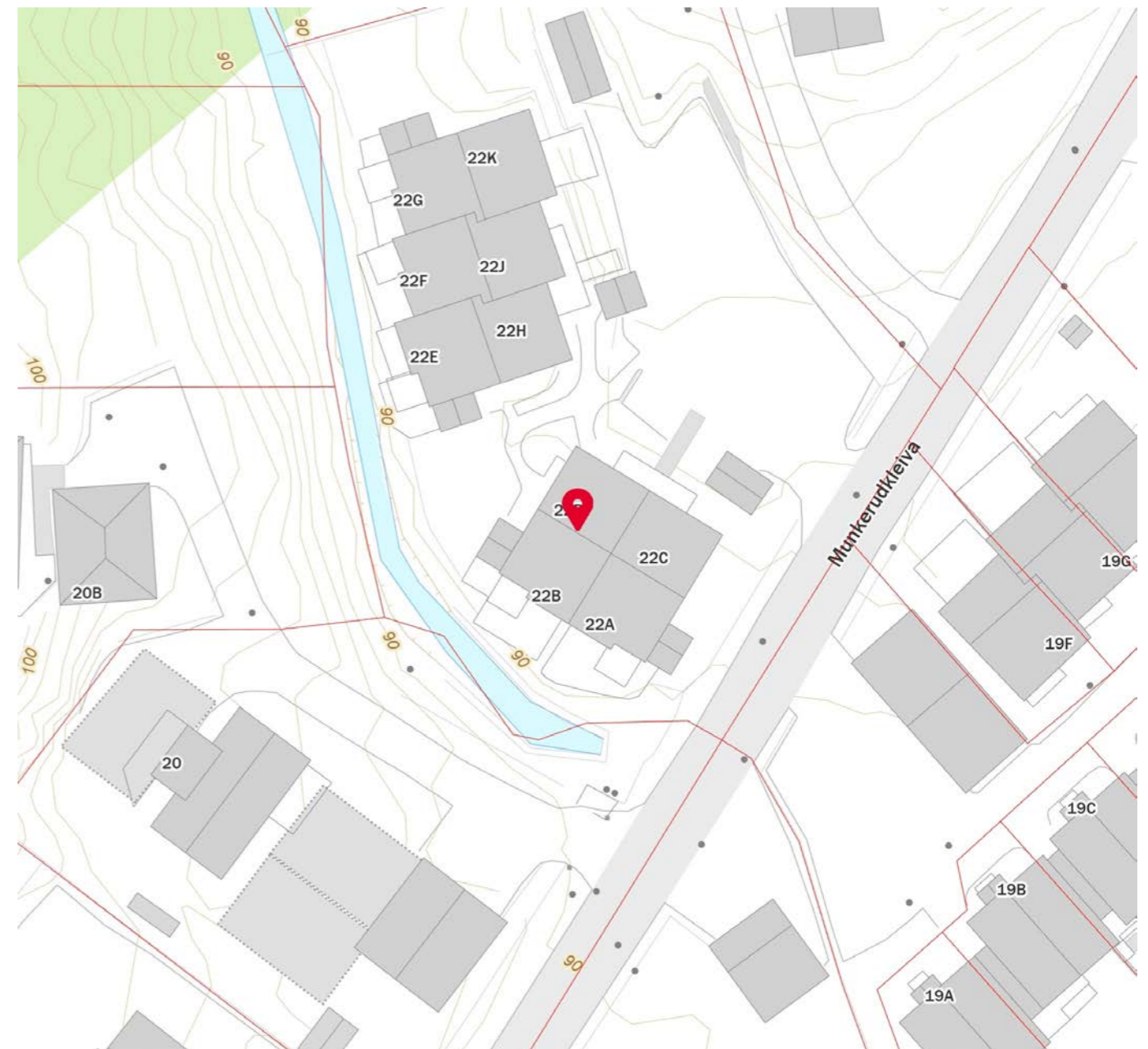
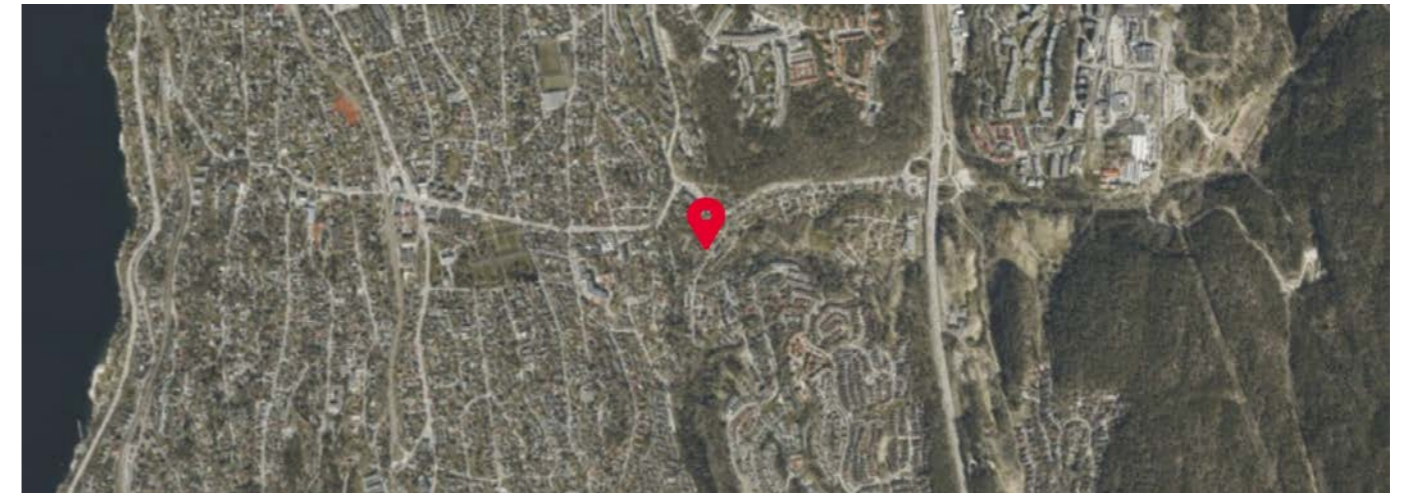


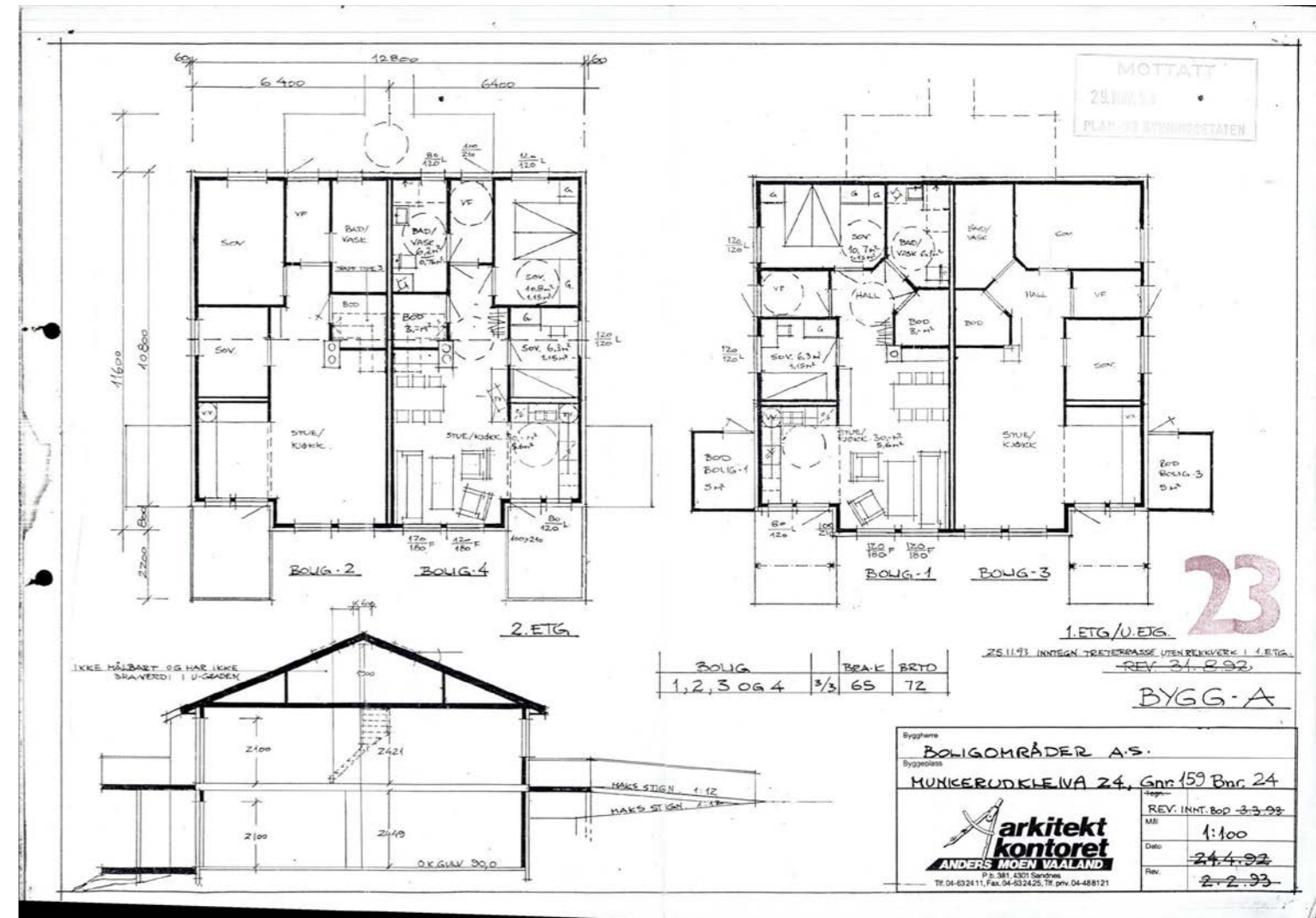
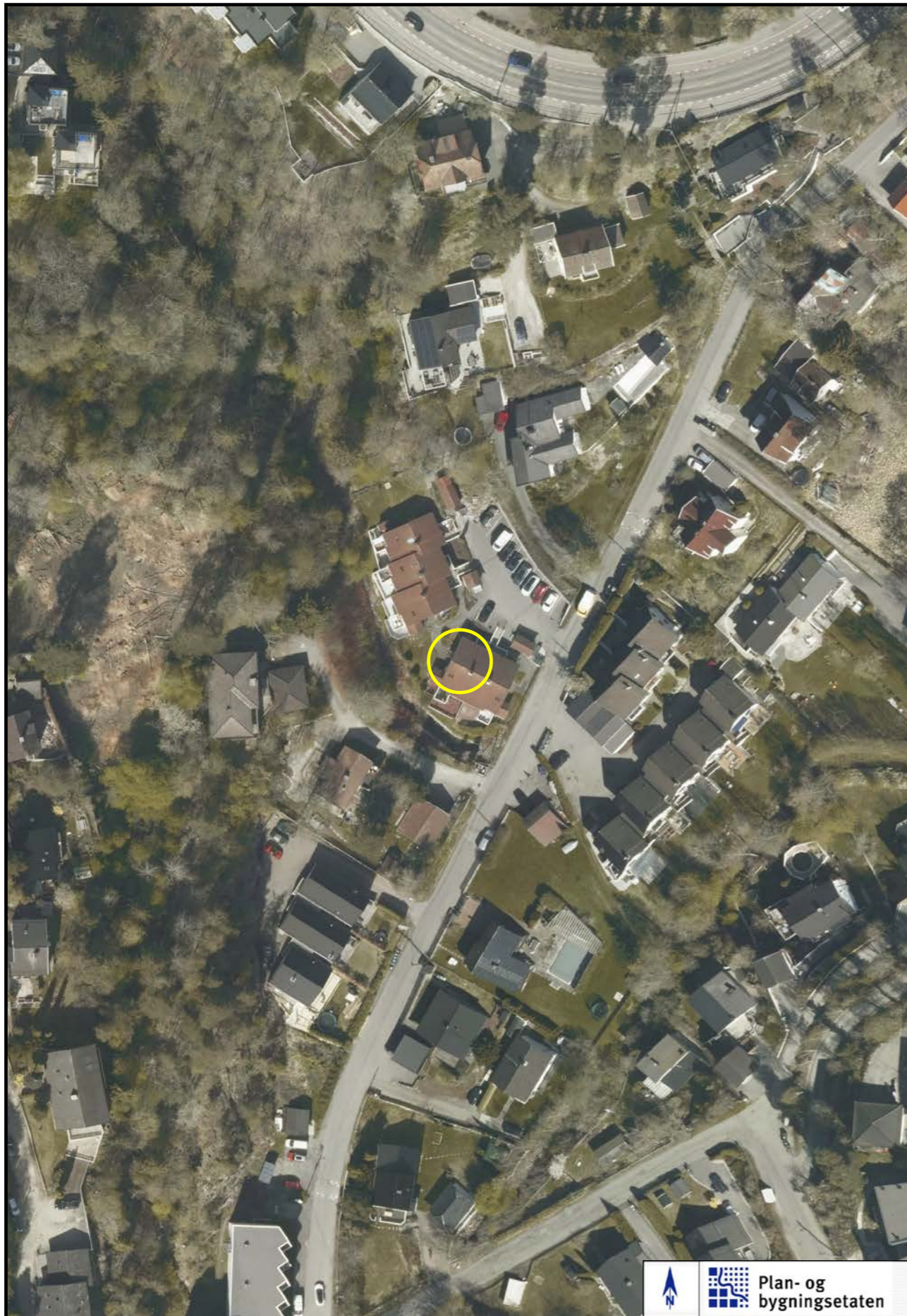
Familiesammensetning

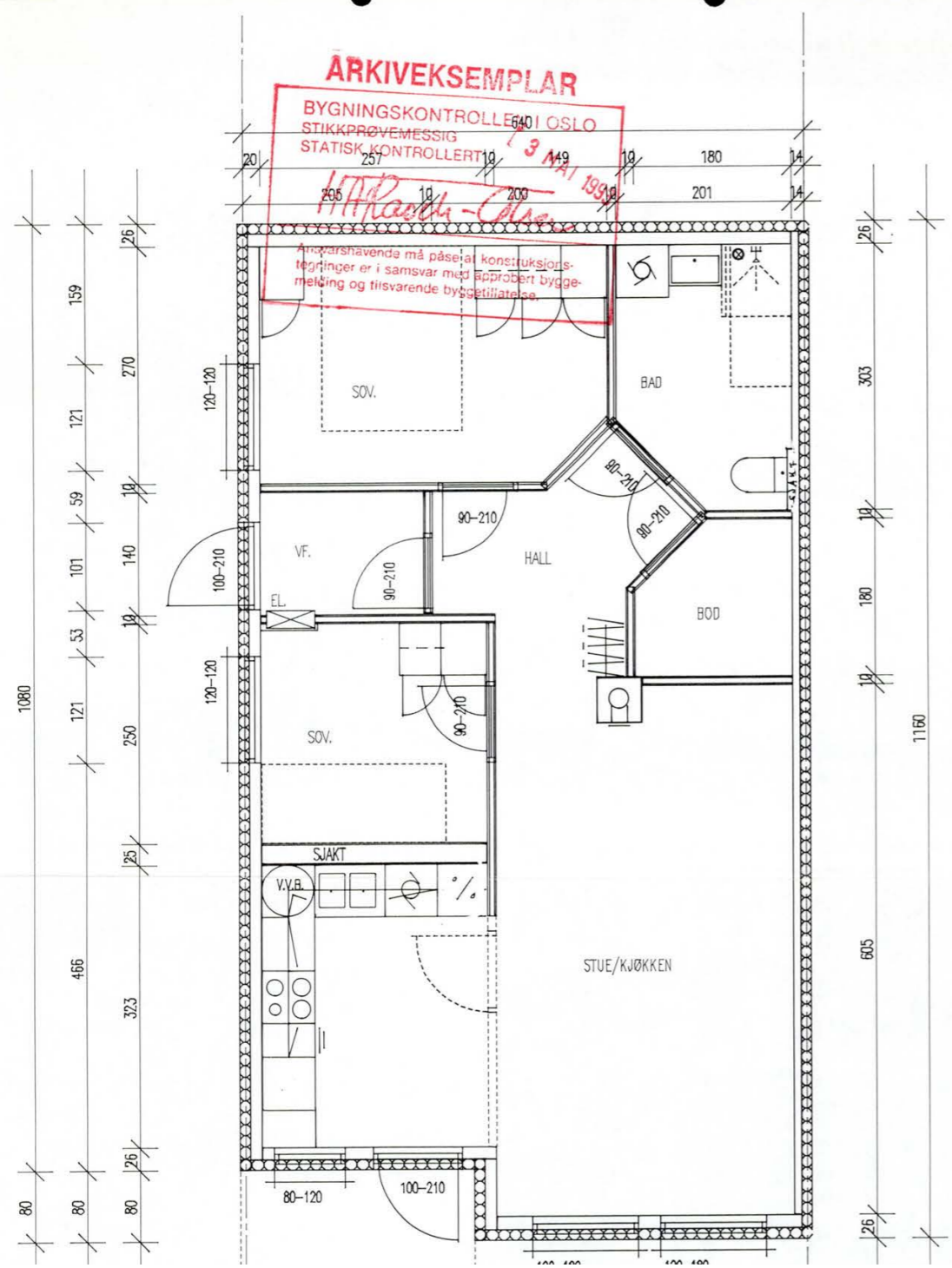


Sivilstand

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

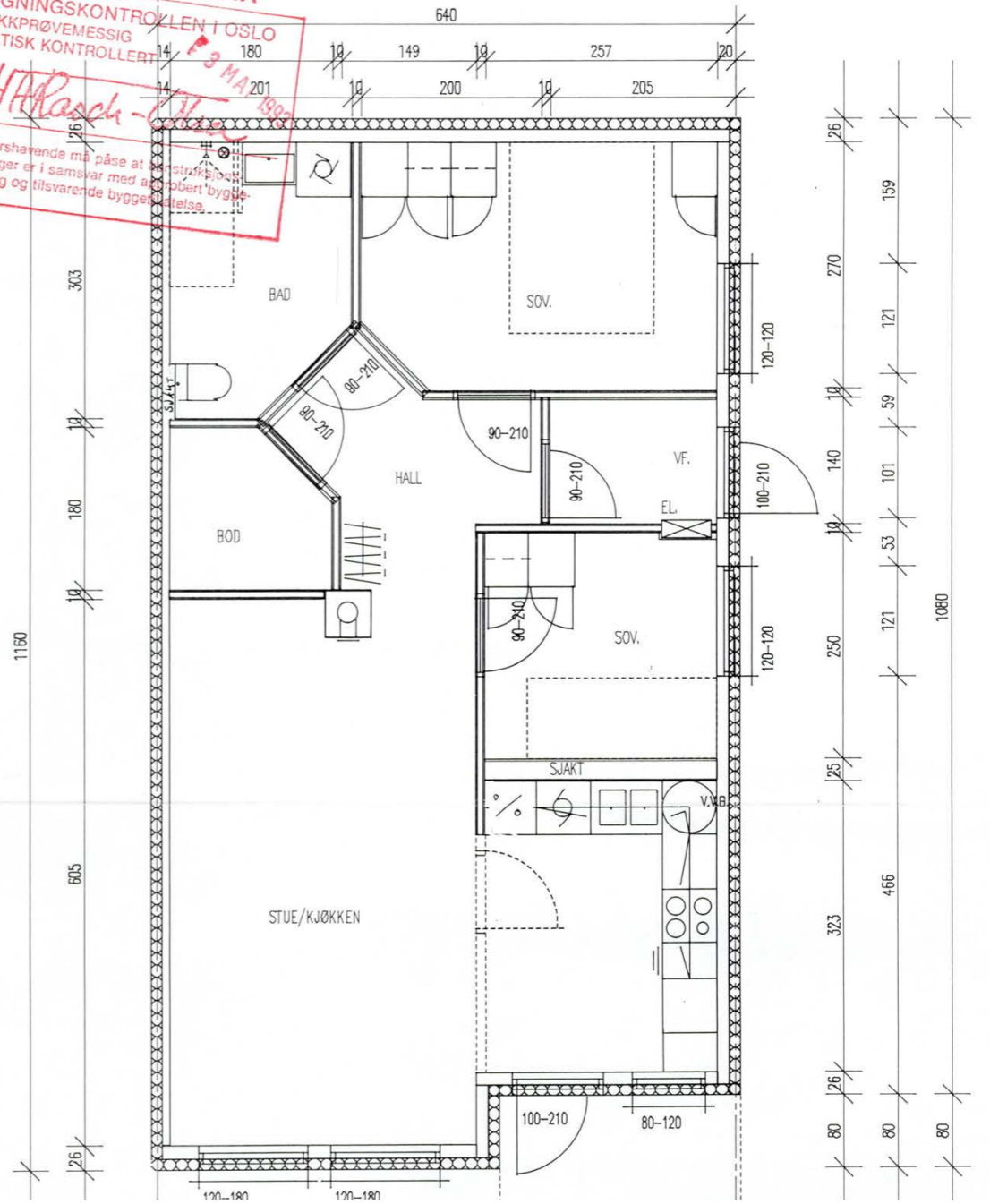


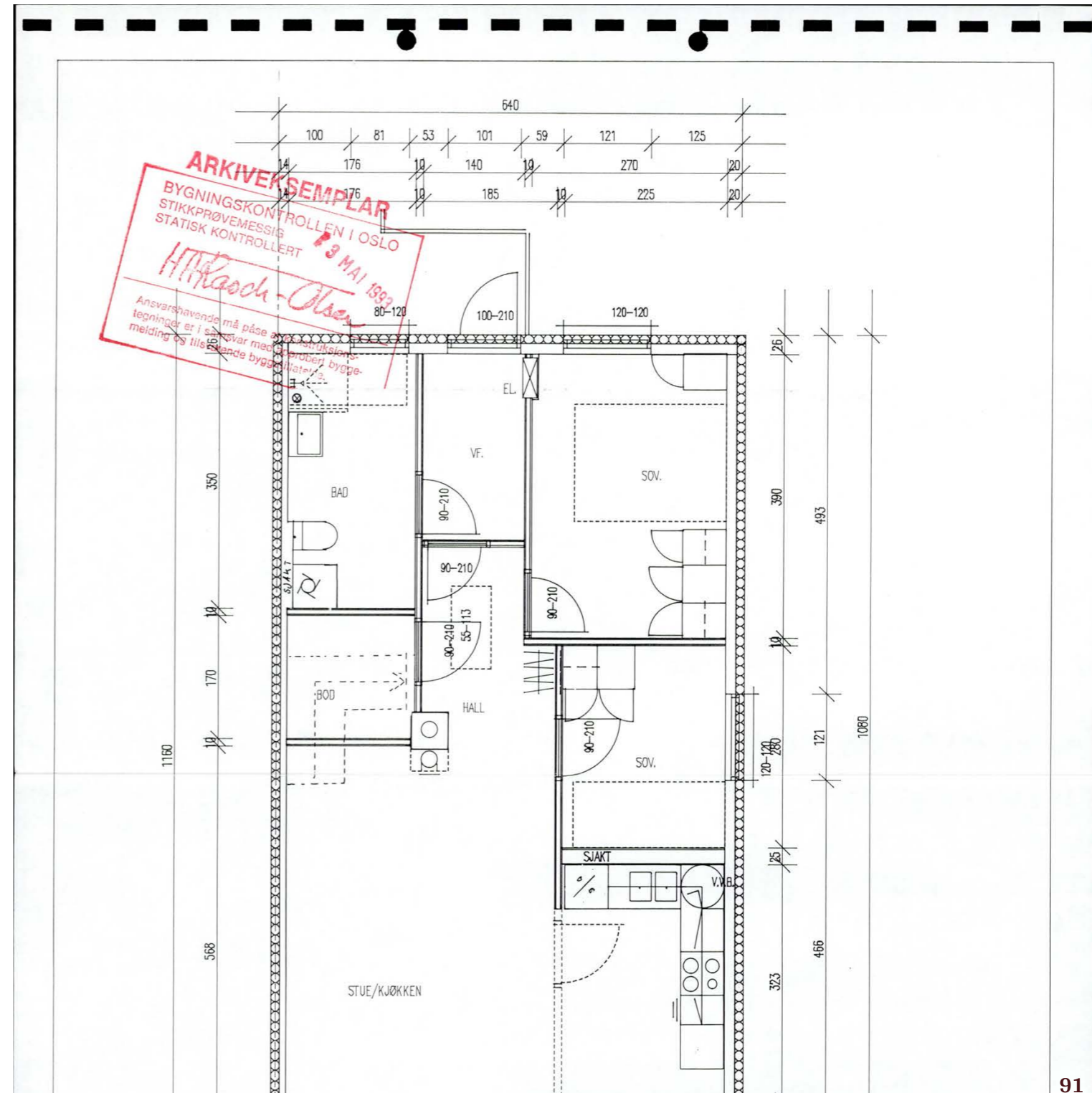
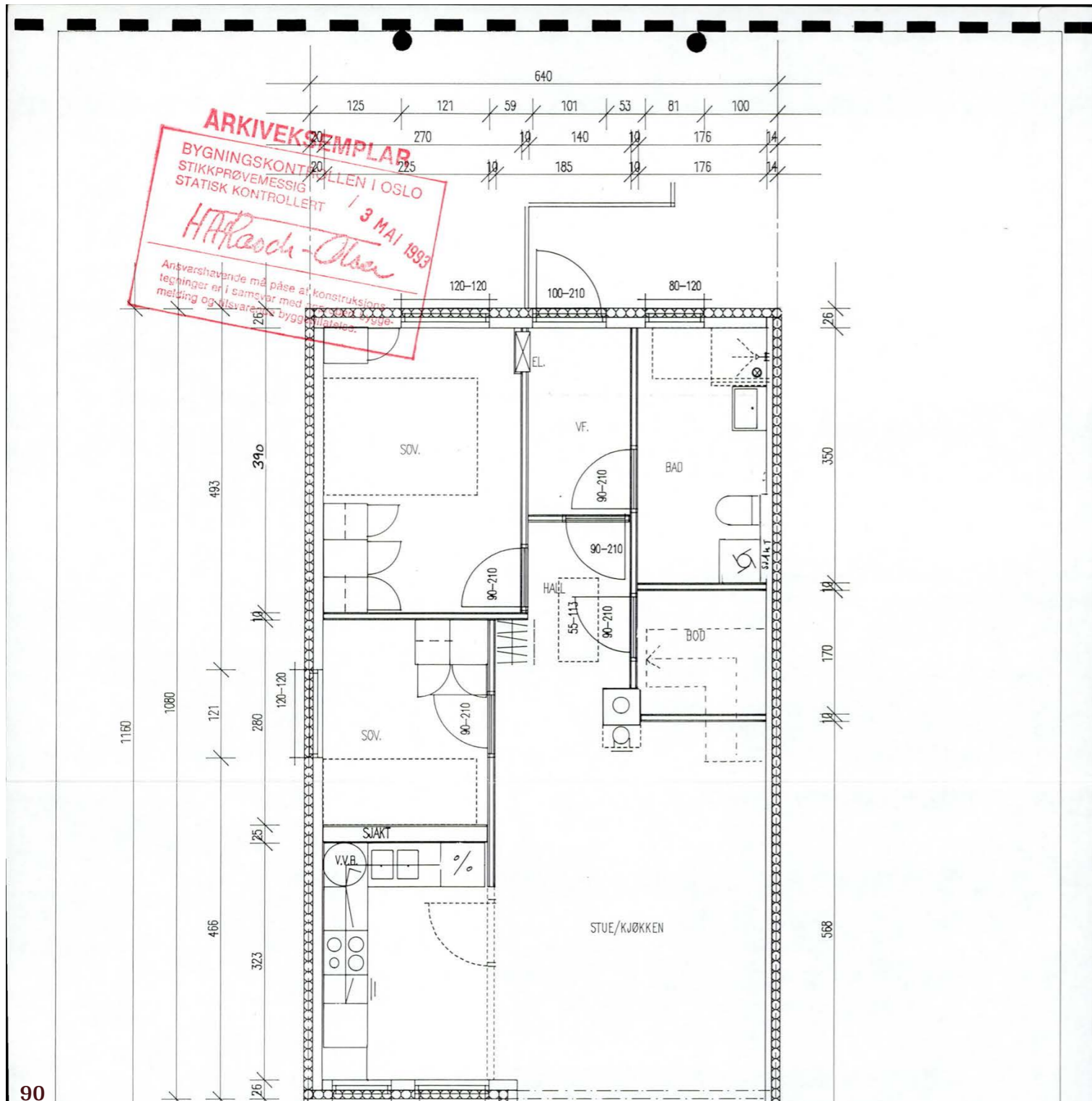




ARKIVEKSEMPLAR
 BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
 STIKKPRØVEMESSIG
 STATISK KONTROLLERT
 3 MAI 1999
 H. Rasch - Olsen

Ansvarshavende må påse at konstruksjonstegninger er i samsvar med godkjent byggesøknad og tilsvarende byggetillatelse.







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

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



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Munkerudkleiva 22D
1164 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@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 videreformidlet 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