PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MUNKERUDVOLLEN 50

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

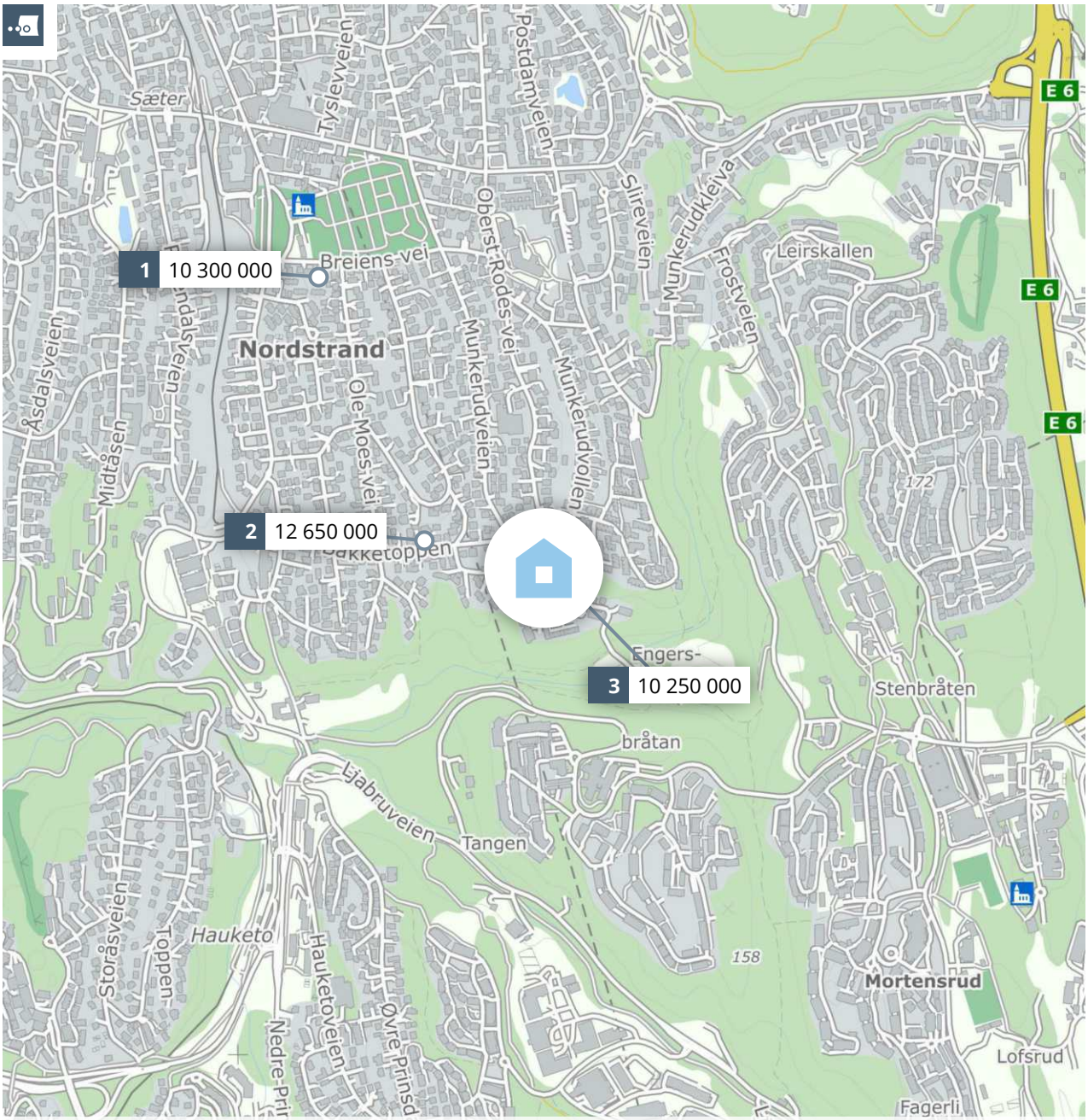
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MUNKERUDVOLLEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 20.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Soliman Sarwar.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munkerudvollen 50, 1165 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1925

GNR 181 BNR 386 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ljabru sør

Verdivurdert til

9 750 000

-	9 750 000	76 172
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	128 m²	35 m²	- m²	46 m²	- m²	- m²
Tomt					1 053 m²	
Byggeår					1925	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breiens vei 13				07.04.2025	10 000 000	**10 300 000**	0	10 300 000	**88 793**
	116 m²	1978	515 m²	3 sov						
2	Bakketoppen 10 A				17.06.2025	12 800 000	**12 650 000**	0	12 650 000	**70 670**
	179 m²	1985	649 m²	5 sov						
3	Munkerudveien 78				30.05.2024	10 500 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**57 263**
	179 m²	1928	1 077 m²	4 sov						

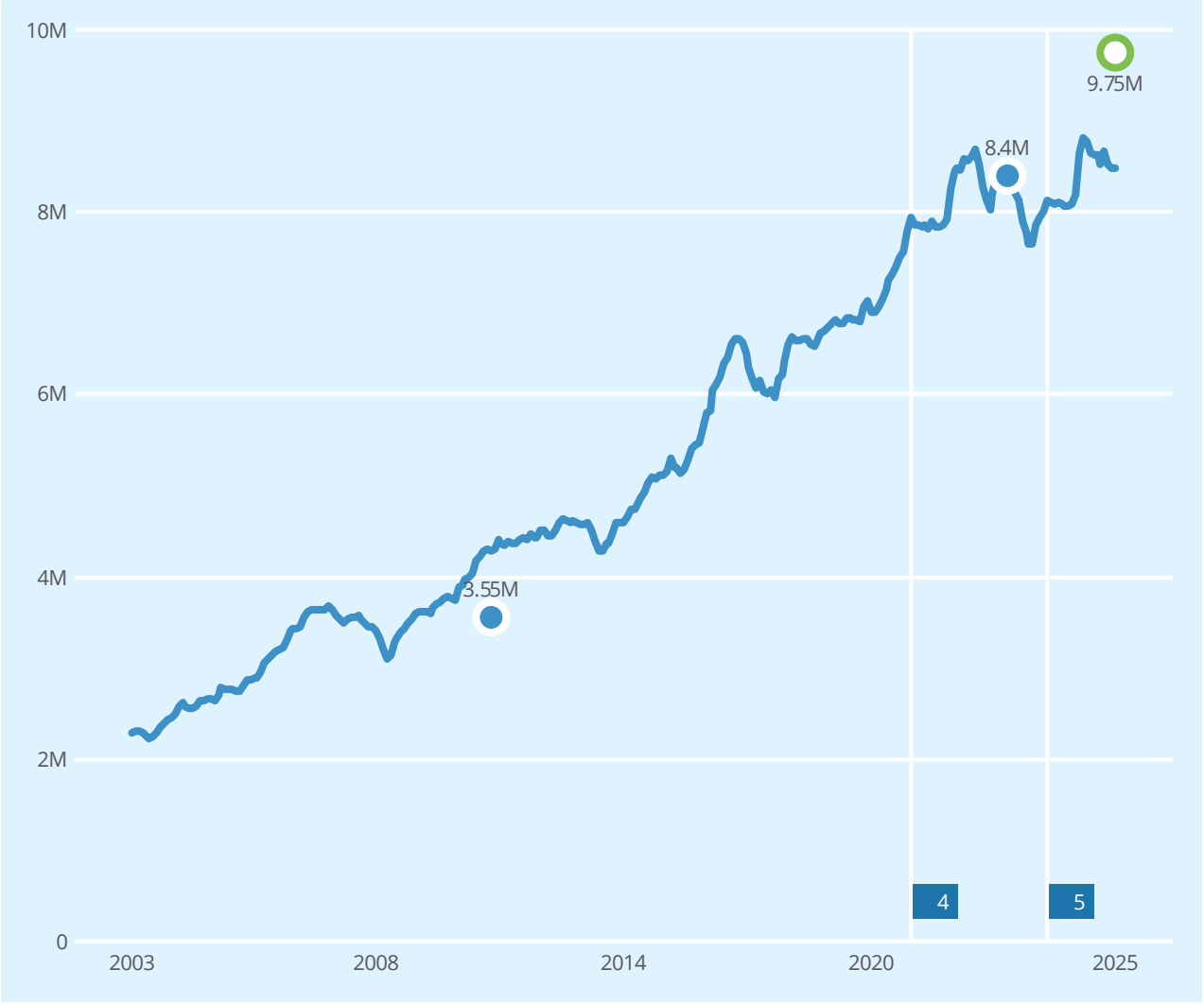
Innbydende enebolig med utsikt | Solrik hage og uteplasser | 3 sov, 2 bad | Garasje | Barnevennlig beliggenhet

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2 Garasje, anneks
3 Vertikaldelt tomannsbolig
4 Vertikaldelt tomannsbolig
5 Påbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.04.2023	04.05.2023	03.07.2023	8 950 000	8 400 000	0	8 400 000	6
01.04.2011	02.05.2011	30.01.2012	3 500 000	3 550 000	0	3 550 000	

6 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 1165 OSLO nå

5
eneboliger til salgs

18.9M
18.4M
17 738 000 Prisantydning i snitt
17.4M
16.9M
16.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
129
dager

Eneboliger solgt i 1165 OSLO siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

12.9M
12.7M
12 529 000 Prisantydning i snitt
12 375 000 Salgspris i snitt
12.1M

Solgt i snitt i løpet av
53
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

76 172 Munkerudvollen 50
Totalpris 9 750 000

71 546 Nordstrand bydel i snitt siste 9 mnd

67 724 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Enebolig
Munkerudvollen 50, 1165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 163 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 21.11.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1606 **Referansenummer:** HS2359

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med god beliggenhet og utsikt. Boligen er bygget i 1925 og ble påbygget i 1954. Eier har søkt og fått godkjent påbygg, takterrasse, fasadeendring og omgjøring av rom i kjeller til hoveddel, godkjent i PBE i 2025.

Boligen har kjeller av betong/mur og to etasjer i trekonstruksjoner oppå. Boligen har blitt oppgradert på flere felter av nåværende og forrige eier, men har fortsatt en del vedlikeholds etterslep spesielt utvendig av tak og fasader med vinduer. Badene er oppusset i 2014, romslig kjøkken med heltre benkeplate, overflater er oppusset, kjeller er sanert og har fått avfukteranlegg. Garasje er oppgradert med ny elektrisk port og belysning, elbillader. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG Gå til side

Pappshingel på hovedtaket på del fra 1954, saltak med vindskier i tre. I følge tidligere salgsoppgaver er deler av taket tekket om i 2018.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Lite tak dekker over areal foran inngangsdører. Taket har papptekking og ligger inntil hovedtaket med takstein, delt med vindskier med vannbord og belag oppå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Renner i sortlakkert stål og nedløp i hvitlakkert stål. Fotbeslag og toppbeslag på pipe, takhatter i stål, malte stålbeslag mellom overganger i takene og mellom tak og kledninng. Over og under vinduer er det eldre varierende type beslag.

Liggende faspanel, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Noe stående kledning på bod under balkong på sørøstre side.

Loft er besiktiget fra stige i loftsluke, det er huntonittplater på gulvet som ikke er gangbare, det er enkelte hull i platene på gulvet. Pipe er inntekket i del på loftet.
Det er sperrekonstruksjon med midtbæring med bjelke/søyler i ny del fra 1954. Bordtak på sperrene, det er ikke målbart areal. Det er gjort fuktighetsmåling i treverk uten utslag for fuktighet.
Sperrekonstruksjoner i den eldste delen, det er et loftsrom med skråtak og en liten flat himling, og det er ikke noe tilgjengelig loft over.

Vinduer fra byggeåret med to vindusrammer med enkle glass, slår utover og indre ramme slår innover. Gjelder de fleste vinduene i 1.etg samt vindu i 2.etg.
Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass fra 2005, 1 vindu i tre med trelags glass fra 1980.
Utadslående tre-vindu i kjøkkenet med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass.
Vinduer i krypkjeller samt i gang/bod 1.etg er laget med glassbyggerstein. Ikke åpningsbart. For øvrig er vinduer i kjeller med kobla glass med to rammer med enkle glass mot hverandre.

Malt inngangsdør til huset med profiler utvendig og innvendig.
Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Dør i finert treverk i teak eller lignende til spiskammers/gang.

Balkong som ligger delvis oppå underliggende bod som har tilgangsdør utenfra. Det er pappmembran under impregnerte terrassebord på gulvet. Areal er 13 m2 og balkongen ligger sørvestvendt. Balkongen ble utvidet for noen år siden i følge eier.
Rekkverk av tre med stående bord på utside og liggende bord på innsiden, rekkverkshøyde er 0,9 m. Balkong er ifølge eier utvidet i 2017.
Det er markise med sveiv, ikke funksjonstestet. Trapp ned til terreng på østsiden.

Foran inngangspartiet er det en inngangsterrasse i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Areal er 12 m2 og ligger vendt mot nordøst.
Det er støpt terrasse av betong på nedsiden av huset, areal er 21 m2 og vender mot sørvest.

Det er en luke ved dør inn til utvendig bod, den fører ned til lavt kjellerrom under betongplatting, rommet er ikke undersøkt på befaringen, takhøyde ca 1,1 m, gulv av grus og striper av betongfundamenter, bruken av dette rommet er ukjent.

Betongtrapp fra veien ned til huset.

Støpt trapp i betong med støttemur på den ene siden.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1.etg:
Gulv med lakkerte furugulv i stue og kjøkken, ellers vinylbelegg og laminat. Furugulvene ble slipt og lakket i 2024, vinylbelegg i kjøkken og spiseplass er lagt i 2024.
Vegger av malte plater. Det ble i 2024 satt opp en liten skillevegg og spilevegg ved kjøkkenet.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,44 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Det er stedvis noe manglende listverk i boligen.

Overflater i 2.etg:
Gulv med teppe, tepper er lagt i 2024.
Vegger av malte plater, malte trepaneler.

Beskrivelse av eiendommen

Himlinger med malt plate. Høyde i soverom er 2,40 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Nye tepper fra 2024

Etasjeskille i 1.etg er trebjelkelag over kjeller. Furugulv på trebjelker. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 12 mm og i spisestue 30 mm.
Etasjeskille i 2.etg er trebjelkelag. Teppebelagt gulv på trebjelker. Målt planhets-avvik i gang gjennom hele rommet. Resultat i gangen er 36 mm og i soverom (lite) 28 mm.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Mursteinspipe fra byggeår med nytt stålrør innvendig trukket i 2024, ny peisovn med glassdører i stue fra 2024.
Dett er feieluke i kjelleren hvor man ser stålrøret inne i pipa. Eier skal legge ubrennbar plate foran peisovn i stua.

Kjeller med støpte/murte vegger. Kjellergulv av betong.
Eier har nylig sanert kjeller for soppvekst med Polygon AS, eier har saneringsrapport fra Polygon AS. Det er montert et avfuktingsanlegg fra Tørre Rom AS i 2024. Kjeller fremstår som tørr innvendig på yttervegger.

Rom under terreng må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.
Krypkjeller under den eldste delen av huset fra byggeåret, høyde ca 1,0 til 1,2 m. Det er gjort fuktsøk i himling av plater uten utslag for fukt. Det er synlig fjell i kjeller/krypkjeller.

Tett tre-trapp helt fra kjeller opp til 2.etg med lakkerte trinn, rekkverk med stående spiler og tre håndløper, høyde på rekkverk er 87 cm, avstand mellom spiler er ca 12 cm. Trappen ble behandlet i 2024.
Tett tretrapp fra 1.etg opp til 2.etg med malte vanger og trinn, teppeflis i front av trinnene. Håndløper på den ene siden. Trappen ble oppusset og behandlet i 2024.

I 1.etg er det malte fyllingsdører med glass i sprosser og pressede hvitmalte dører. Dør mellom stue og entrè er ubehandlet og har blyglass.
I 2.etg er det malte fyllingsdører med tre speil og en glatt eldre dør fra byggeåret.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etg
Badet er i henhold til tidligere salgsoppgaver og egenerklæringen oppusset i 2014.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.
Det er sluk av plast plassert i dusjsonen, man kan se flik av mansjett under klemringen.
Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Gulvstående toalett, svingbar dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin.

Elektrisk vifte i himling.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Bad 2.etg
Badet er oppusset av forrige eier i 2014 i henhold til tidligere salgsoppgaver, dokumentasjon foreligger ikke.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malte takess og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 14 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen. Det er 1:100 fall i hele rommet.
Det er plastsluk plassert i dusjsonen, man kan se en sort folie/mansjett inn under klemring i sluket.
Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass.

Naturlig ventilasjon fra byggeår.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte hvite fronter, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av vinyl, malte vegger og malt platehimling. Det er utstikkende øy fra veggen med benkeplate i laminat og skap under.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Kjøleskap med fryser står i gang/bod, type side by side skap.

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i plast, hovedstoppekran er plassert i krypkjelleren ved vanninntaket. Det er plastledninger, men ikke et rør i rør system mec koblingsskap.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom.
Desentraliserte balanserte ventilasjonsanlegg av type Mitsubishi, ett i hver etasje, det er ikke kontrollert hvor mye volum av bygningen disse dekker. Anleggene sitter i yttervegger.

Beskrivelse av eiendommen

Oso varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i entrè.

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og på gang i 2.etg, utedeler på bakken ved gavlveggen mot hagen i øst. Montert av AC Varmepumpe AS.

Sikringsskapet er plassert i gang/bod på vegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske panelovner, vedovn og varmepumper. Varmekabel på badene.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Det er mye synlig fjell på tomten. Byggemelding fra 1954 sier at det er fundamentert på fjell, det er synlig fjell i krypkjeller også. Tilbygget fra 1954. Drensledninger og fuktsikring av kjellermurer er ukjente og fra byggeåret.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes. Ukjent sålefundament under kjellervegger av betong. Kjellervegger i gammel del fra 1925 og ny del i 1954. Det er enkelte lettklinkermurer i krypkjeller. Det er flere mur/betongsøyler i krypkjelleren.

Utvendig på sørsiden er det murt en lav brystning på utsiden av kjellerveggen med fastmurte betongheller oppå og lufteluke i enden. Denne konstruksjonen er ikke undersøkt. Forstøtningsmur langs kjellervegg på østsiden i betong, muren går mot null ned mot sør.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med mye synlig fjell på nordøst siden. Flatere tomt nede ved huset, faller videre ned til naboer på sørsiden.

Avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget. Offentlig vann og avløp ifølge eier.

Det er relativt bratt tomt fra huset opp til veien/garasje med trapper i fjellskråning. Nedsiden og på sidene av huset er det flatere tomt med gressplener, beplantning, busker og trær. Støpt platting langs nedsiden av huset. Nytt gjerde rundt gressplen, gjerder mot nabo, en del er naturtomt. Liten åpen bod midt på plenen med vedlager (ikke oppmålt areal).

Det er flere mindre støttemurer i forbindelse med bed og beplantning, disse er ikke spesielt vurdert i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Det er gjort endringer fra opprinnelig byggetegninger fra 50 tallet, tilbygg med bad er ikke meldt til PBE. Loftstue i eldre del har ikke rømningsvei nr 2 og er ikke godkjent for varig opphold eller omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Tilbygg i 1.etg med bad og gang er ikke byggemeldt til kommunen.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

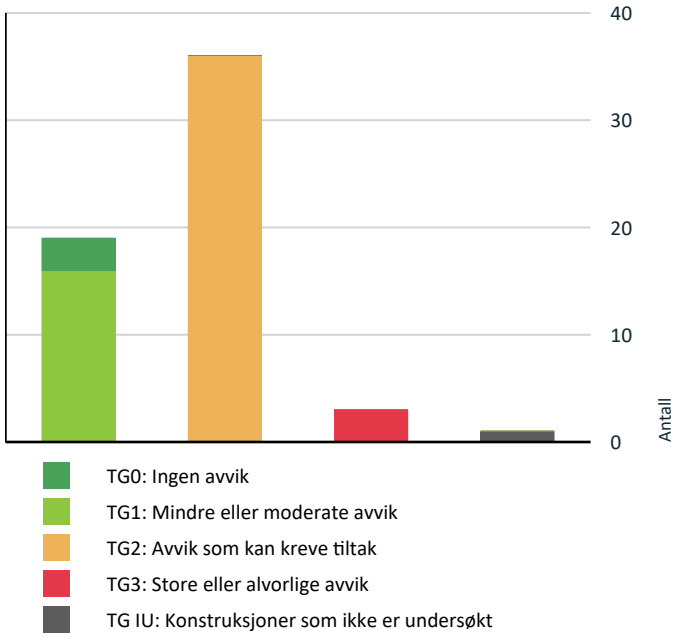
Garasje

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

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

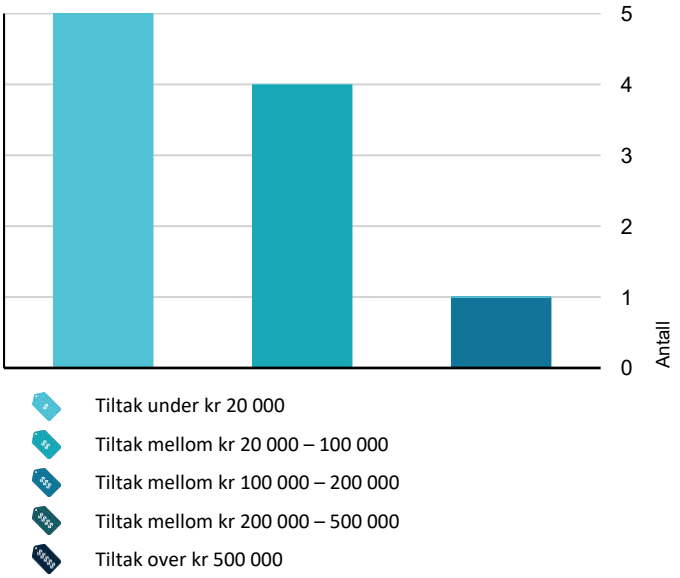
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - tak foran inngangsdør Gå til side

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er her lekkasje gjennom taktekking og råte i vindskier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverk som har liggende bord har ca 10 cm avstand. Rekkverk flasser av i maling enkelte steder.

Tekking er ødelagt og det drypper inn i bod under balkongen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Etasjeskille - 2.etg Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er noe knirk i gulvet ved gange. Det er ikke unaturlig med noe skjevheter i hus fra dette byggeåret.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon i eldste delen Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke observert skader etter kondens eller lekkasjer på innsiden av takkonstruksjonen.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Tak med takstein på eldre del Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Yttertaket har eldre takstein, enkelte steder byttet til stein med annen utforming i reparasjoner. Det er ikke opplyst alder på takstein eller undertaket. Det er til dels mye mose og løv på taksteinen.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag med varierende kvalitet, det mangler nedløp i hjørnet ved inngangspartiet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis avflassing av maling etter elde og slitasje, enkelte steder på grunn av fukt, materialer på bod under balkong er trykkimpregnerte og malingen flasser av.
Lufting av kledninger er utført etter den tids byggeskikk. Tg2 er også gitt på grunn av alder på veggkonstruksjoner. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ventiler i gavlvegger, men ingen lufting langs takfot. Tg2 er også gitt på alder av konstruksjonen.
Det er merker på gulvplater etter tidligere kondens eller lekkasjer.

Utvendig > Vinduer - 2.etg Gå til side

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

Det er slitasje på vinduskarmer med manglende maling som flasser av, Noe avflassing innvendig på utforing.

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Vinduer er jevnlig vedlikeholdt, men er delvis slitte i maling og enkelte er trege å lukke opp og igjen.
Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer i glassbyggerstein Gå til side

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

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.
Glassbyggerstein har svært dårlig U-verdi og virker kaldere enn vanlige vinduer.

Utvendig > Dører - gang Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, alder er ukjent. Mangler deksel på dørlås.

Utvendig > Balkongdør i 1.etg Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Utvendig > Betongterrasse på sørvestsiden, nedsiden av bygget Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membran i betonggulvet over det kave kjellerrommet. Bruk av rommet er ukjent.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapp til kjellerdør Gå til side

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er påvist andre avvik:

Trappen går mellom støttemur og kjellermur, det er ingen håndløper montert. Trappen er fra 1954 og har oppsprekking i betong i trinnene.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Betongtrapp har setninger og en del oppsprekking i støpte konstruksjoner. Rekkverk i jern/stål med to runde rør, høyde er 0,9 m.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er en del knirk i furugulv, gulvplater i gang/bod er gyngete
Større og mindre sprekker i originalt furugulv, parti med tidligere fuktskade

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i spisestuedelen målt avvik gjennom rommet på 30 mm.

Innvendig > Radon Gå til side

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

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurenes innside. Det er påvist noe forhøyede nivåer av fukt i vegger og store utslag i gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i slike eldre grunnmurer og betonggulv fra dette byggeåret er støpt uten fuktsperre i konstruksjonen.

Det ble observert vann på gulvet mot kjellervegg mot sør som har glassbyggerstein som vindu. Noe fukt synlig i overgang mellom synlig fjell og grunnmur. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjellere er å regne for risikokonstruksjon som må følges opp regelmessig på grunn av fuktighet fra grunnen og til tider høy luftfuktighet.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon - lokale balanserte ventilasjonsanlegg Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Anlegget i krypkjeller er ikke i drift grunnet usikkerhet på hvordan dette fungerer med avfukteranlegget i kjelleren.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte vertikale eldre sprekker i grunnmur.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Enkelte sprekker med avskalling i murpuss. Søyler for balkong er satt på muren og står rett på mur med impregnert treverk.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i område med marin leire og i aktsomhetsområde for leirskred, kontakt Oslo kommune for flere opplysninger. Denne eiendommen har mye fjell på tomten og huset er fundamentert på fjell i henhold til byggemelding.
Det er stedvis flatt terreng mot grunnmur, vanskelig å avgjør da det er bygget platting foran inngangsdøren som skjuler terrenget.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etg > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det er noe misfarging av fuger i dusjsonen og enkelte fugede hull etter tidligere innredninger. Utforinger rundt vindu er ikke festet eller fuget mot veggflisene.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etg > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etg > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membransjikt på gulv og vegger.

Våtrom > 1. Etasje > Bad 1.etg > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er tett terskel uten luftspalte

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken / spisestue > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det mangler endelist på benkeplate på øya.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg > Overflater vegger og himling Gå til side

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

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er 1:100 fall i hele rommet

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran som er lagt

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Lys over speil virker ikke.

Våtrom > 2. Etasje > Bad 2.etg > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1925

Kommentar
Huset er tilbygget med ny del som er byggemeldt i 1954. Fra Eiendomsverdi AS.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Pipe er rehabilitert og trukket med stålrør innvendig i følge eier, ny peisovn med glassdører i stue.
2025	Modernisering	Nye varmepumper i 1. og 2.etg montert av AC Varmepumper AS
2024	Modernisering	Nye vinylbelegg i kjøkkenet og spiseplass, slipt og lakket furugulv i 1.etg. Nye tepper i 2.etg.
2024	Modernisering	Ny dør til kjeller i trapperom
2024	Modernisering	Kjeller er sanert for soppvekst av Polygon, eier har rapport. Det er satt inn avfuktingsaggregat i hele kjelleren utført av Tørt Bygg AS
2024	Modernisering	Delvis nye gjerder i hagen, bygget rampe for barnevogn ved siden av trappen ned fra veien
2024	Modernisering	Nye sikringer i sikringsskapet, ny tilførsel til garasjen med eget sikringsskap, stikkontakter og belysning, elbillader. Utført av GP Elektro AS

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pappshingel på hovedtaket på del fra 1954, saltak med vindskier i tre. I følge tidligere salgsoppgaver er deler av taket tekket om i 2018.

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

Tilstandsrapport



Tak over nyere del med shingel



Tak over nyere del med shingel

TG 2 Tak med takstein på eldre del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak over den eldste delen av bygningen, tekket med eldre takstein.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Yttertaket har eldre takstein, enkelte steder byttet til stein med annen utforming i reparasjoner. Det er ikke opplyst alder på takstein eller undertaket. Det er til dels mye mose og løv på taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å fjerne mose og løv fra taksteinen for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget levetid på taket.

Videre bør tilstanden til taktekking og undertak følges opp jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende dokumentasjon på alder gir økt usikkerhet om restlevetid og tilstand, noe som kan medføre uforutsette vedlikeholdsbehov eller skader.

En nærmere undersøkelse av taket bør vurderes av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Eier sier det skal utføres fjerning av mose og løv.

Tilstandsrapport



Tak med takstein på eldste delen



Tak med takstein på eldste delen



Tak med takstein på eldste delen

TG 3 Taktekking - tak foran inngangsdør

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Lite tak dekker over areal foran inngangsdører. Taket har papptekking og ligger inntil hovedtaket med takstein, delt med vindskier med vannbord og belag oppå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er her lekkasje gjennom taktekking og råte i vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av taktekking og råteskadede vindskier for å hindre videre vanninntrenging og forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, vil det være økt risiko for ytterligere råteskader, fuktskader og potensielle følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



tak over inngangsdører



tak over inngangsdører

TG 2 Nedløp og beslag

Renner i sortlakkert stål og nedløp i hvitlakkert stål. Fotbeslag og toppbeslag på pipe, takhatter i stål, malte stålbeslag mellom overganger i takene og mellom tak og kledninng. Over og under vinduer er det eldre varierende type beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag med varierende kvalitet, det mangler nedløp i hjørnet ved inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende nedløpsrør må monteres, det anbefales å få nedløpsvannet ledet bort fra grunnmurer, noe som er utført noen steder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG 2 Veggkonstruksjon

Liggende faspanel, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Noe stående kledning på bod under balkong på sørøstre side.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er stedvis avflassing av maling etter elde og slitasje, enkelte steder på grunn av fukt, materialer på bod under balkong er trykkimpregnerte og malingen flasser av.
Lufting av kledninger er utført etter den tids byggeskikk. Tg2 er også gitt på grunn av alder på veggkonstruksjoner. Det må på generelt grunnlag påregnes at eldre trebygninger har noe skjevheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold av fasader med malingsbehandling og fjerning av løs maling bør utføres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur bør utbedres for å sikre tilstrekkelig uttørking og redusere risikoen for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Alderen på veggkonstruksjonene medfører økt risiko for skjulte skader, og det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle behov for ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000


veggkonstruksjon


veggkonstruksjon

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Loft er besiktiget fra stige i loftsluke, det er huntonittplater på gulvet som ikke er gangbare, det er enkelte hull i platene på gulvet. Pipe er inntekket i del på loftet.

Det er sperrekonstruksjon med midtbæring med bjelke/søyler i ny del fra 1954. Bordtak på sperrene, det er ikke målbart areal. Det er gjort fuktighetsmåling i treverk uten utslag for fuktighet.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ventiler i gavlvegger, men ingen lufting langs takfot. Tg2 er også gitt på alder av konstruksjonen. Det er merker på gulvplater etter tidligere kondens eller lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting langs takfot bør etableres for å sikre tilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen.
Mangelfull ventilering kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft



Takkonstruksjon/loft

TG IU Takkonstruksjon i eldste delen

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperrekonstruksjoner i den eldste delen, det er et loftsrom med skråtak og en liten flat himling, og det er ikke noe tilgjengelig loft over.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ikke observert skader etter kondens eller lekkasjer på innsiden av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om skjulte skader, da hele takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle skader eller svakheter i takkonstruksjonen kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for kostbare utbedringer ved senere skadeutvikling.



takkonstruksjon i loftsrom

TG 2 Vinduer - 2.etg

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass fra 2005, 1 vindu i tre med trelags glass fra 1980.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje på vinduskarmer med manglende maling som flasser av, Noe avflassing innvendig på utforing.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av vinduer



vinduer i 2.etg



vinduer i 2.etg



vinduer i 2.etg

TG 2 Vinduer

Vinduer fra byggeåret med to vindusrammer med enkle glass, slår utover og indre ramme slår innover. Gjelder de fleste vinduene i 1.etg samt vindu i 2.etg.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

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

Vinduer er jevnlig vedlikeholdt, men er delvis slitte i maling og enkelte er trege å lukke opp og igjen.
Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer må justeres.

• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin levetid. Vinduer bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å sikre funksjonalitet.
Det må påregnes utskifting av vinduer i 1. etasje på sikt for å unngå økt risiko for trekk, varmetap, fuktskader og redusert bokomfort. Vinduene fungerer, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper enn dagens nye vinduer.
Postnadsestimat gjelder vedlikehold av vinduer, ikke utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



doble vinduer med enkle glass

TG 1 Vindu kjøkkenet

Utadslående tre-vindu i kjøkkenet med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med tre lags isolerglass.

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



kjøkkenvindu

TG 2 Vinduer i glassbyggerstein

Vinduer i krypkjeller samt i gang/bod 1.etg er laget med glassbyggerstein. Ikke åpningsbart. For øvrig er vinduer i kjeller med kobla glass med to rammer med enkle glass mot hverandre.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.
Glassbyggerstein har svært dårlig U-verdi og virker kaldere enn vanlige vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid, og det må påregnes utskifting på sikt.

Glassbyggerstein har dårlig isolasjonsevne, noe som kan føre til varmetap og kalde overflater. Utskifting til vinduer med bedre isolasjonsevne bør vurderes for å redusere varmetap og forbedre inneklimaet.

Tilstandsrapport



Glassbyggerstein

TG 1 Dører

Malt inngangsdør til huset med profiler utvendig og innvendig.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Inngangsdør

TG 2 Dører - gang

Dør i finert treverk i teak eller lignende til spiskammers/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, alder er ukjent. Mangler deksel på dørlås.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren bør vedlikeholdes, og manglende deksel på dørlås bør monteres for å sikre funksjon og forhindre videre slitasje.
Alder og slitasje medfører redusert tetthet og isolasjonsevne, noe som kan gi økt varmetap og risiko for ytterligere forringelse.



inngangsdør i gang

TG 2 Balkongdør i 1.etg

Tilstandsrapport

Balkongdør i tre som er enkel utadslående med tolags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Døren fungerer tilfredsstillende, men på grunn av alder må det påregnes redusert tetthet og isolasjon sammenlignet med moderne dører.
Det bør vurderes utskifting for å unngå økt varmetap og eventuelle fremtidige funksjonssvikt.


balkongdør

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong som ligger delvis oppå underliggende bod som har tilgangsdør utenfra. Det er pappmembran under impregnerte terrassebord på gulvet. Areal er 13 m2 og balkongen ligger sørvestvendt. Balkongen ble utvidet for noen år siden i følge eier.
Rekkverk av tre med stående bord på utside og liggende bord på innsiden, rekkverkshøyde er 0,9 m. Balkong er ifølge eier utvidet i 2017.

Det er markise med sveiv, ikke funksjonstestet. Trapp ned til terreng på østsiden.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverk som har liggende bord har ca 10 cm avstand. Rekkverk flasser av i maling enkelte steder.

Tekking er ødelagt og det drypper inn i bod under balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tekkingen må skiftes/utbedres.
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes og åpningene reduseres for å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og øke sikkerheten, spesielt for barn.

Tettesjikt/membran må utbedres eller skiftes for å hindre vanninntrenging i boden under balkongen, da lekkasjer kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



balkong ved stue



balkong ved stue



balkong ved stue



balkong ved stue

TG 1 Inngangsterrasse i tre

Foran inngangspartiet er det en inngangsterrasse i trykkimpregnerte materialer. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon. Areal er 12 m2 og ligger vendt mot nordøst.



inngangsterrasse

TG 2 Betongterrasse på sørvestsiden, nedsiden av bygget

Det er støpt terrasse av betong på nedsiden av huset, areal er 21 m2 og vender mot sørvest.

Det er en luke ved dør inn til utvendig bod, den fører ned til lavt kjellerrom under betongplatting, rommet er ikke undersøkt på befaringen, takhøyde ca 1,1 m, gulv av grus og striper av betongfundamenter, bruken av dette rommet er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membran i betonggulvet over det kave kjellerrommet. Bruk av rommet er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør innhentes opplysninger om rommet og luken bør kunne låses av sikkerhetsmessige hensyn.

Tilstandsrapport



betongplatting med kjellerrom under



betongplatting med kjellerrom under



betongplatting med kjellerrom under

TG 2 Utvendige trapp til kjellerdør

Støpt trapp i betong med støttemur på den ene siden.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:

Trappen går mellom støttemur og kjellermur, det er ingen håndløper montert. Trappen er fra 1954 og har oppsprekking i betong i trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres håndløper i trappen for å redusere risikoen for fall og øke sikkerheten ved bruk.

Oppsprekking i betongtrinnene bør utbedres for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for skader.



utvendig betongtrapp til kjeller

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp fra veien ned til huset.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Tilstandsrapport

Betongtrapp har setninger og en del oppsprekking i støpte konstruksjoner. Rekkverk i jern/stål med to runde rør, høyde er 0,9 m.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Betongtrappen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av konstruksjonen.

Rekkverket har store åpninger og tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, noe som medfører økt risiko for fallskader, spesielt for barn. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre sikkerheten.

Det må påregnes jevnlig vedlikehold av betongkonstruksjonene for å unngå ytterligere skader og kostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



betongtrapp fra garasje/vei ned til huset

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med lakkerte furugulv i stue og kjøkken, ellers vinylbelegg og laminat. Furugulvene ble slipt og lakket i 2024, vinylbelegg i kjøkken og spiseplass er lagt i 2024.
Vegger av malte plater. Det ble i 2024 satt opp en liten skillevegg og spilevegg ved kjøkkenet.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,44 m.
Jevnlig vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Det er stedvis noe manglende listverk i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er en del knirk i furugulv, gulvplater i gang/bod er gyngete
Større og mindre sprekker i originalt furugulv, parti med tidligere fuktskade

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold av flater er naturlig å gjøre ved en eventuell oppussing.

Tilstandsrapport


overflater i 1.etg


overflater i 1.etg


overflater i 1.etg


overflater i 1.etg

TG 1 Overflater - 2. etg og loftstue

Gulv med teppe, tepper er lagt i 2024.
Vegger av malte plater, malte trepaneler.
Himlinger med malt plate. Høyde i soverom er 2,40 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje. Nye tepper fra 2024


overflater i 2.etg


overflater i 2.etg


overflater i 2.etg

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i 1.etg er trebjelkelag over kjeller. Furugulv på trebjelker. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 12 mm og i spisestue 30 mm.

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.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i spisestuedelen målt avvik gjennom rommet på 30 mm.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Slike tiltak er sjelden økonomisk rasjonelle som enkeltstående tiltak i eldre boliger, men kan vurderes ved fremtidig renovering.
Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, samt gi økt risiko for knirk og oppsprekking i gulvbelegg dersom nytt belegg legges uten utbedring av underlaget.

TG 3 Etasjeskille - 2.etg

Etasjeskille i 2.etg er trebjelkelag. Teppebelagt gulv på trebjelker. Målt planhets-avvik i gang gjennom hele rommet. Resultat i gangen er 36 mm og i soverom (lite) 28 mm.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe knirk i gulvet ved gange. Det er ikke unaturlig med noe skjevheter i hus fra dette byggeåret.

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

Hvis du skal rette skjevhetene med avrettingsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadsestimatet nedenfor gjelder bare avretting av gulvet og tar ikke hensyn til:

* dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
* bytte av overflater
* endring knyttet til løfting av dører, åpninger etc.

Skal du gjøre en eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000


etasjeskille

TG 2 Radon

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene i boligen overstiger anbefalte grenseverdier.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonnivåer kan gi økt helserisiko, spesielt risiko for lungekreft.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeår med nytt stålrør innvendig trukket i 2024, ny peisovn med glassdører i stue fra 2024.
Dett er feieluke i kjelleren hvor man ser stålrøret inne i pipa. Eier skal legge ubrennbar plate foran peisovn i stua.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier


pipe og ildsteder


pipe og ildsteder

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med støpte/murte vegger. Kjellergulv av betong.
Eier har nylig sanert kjeller for soppvekst med Polygon AS, eier har saneringsrapport fra Polygon AS. Det er montert et avfuktingsanlegg fra Tørre Rom AS i 2024. Kjeller fremstår som tørr innvendig på yttervegger.

Rom under terreng må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurenes innside. Det er påvist noe forhøyede nivåer av fukt i vegger og store utslag i gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i slike eldre grunnmurer og betonggulv fra dette byggeåret er støpt uten fuktsperre i konstruksjonen.

Det ble observert vann på gulvet mot kjellervegg mot sør som har glassbyggerstein som vindu. Noe fukt synlig i overgang mellom synlig fjell og grunnmur. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det må undersøkes årsak til fukt på gulvet i krypkjeller ved glassbyggerstein vindu.

Det er allerede blitt utført sanering av sopp i kjeller, det er satt inn avfuktingsanlegg for å kontrollere fukt i kjelleren.
Det bør vurderes ytterligere tiltak for å utbedre drenering og fuktsikring av grunnmur, samt overvåke fuktutviklingen i kjelleren over tid. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Kjellerrom under terreng



Kjellerrom under terreng



Kjellerrom under terreng

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under den eldste delen av huset fra byggeåret, høyde ca 1,0 til 1,2 m. Det er gjort fuktsøk i himling av plater uten utslag for fukt. Det er synlig fjell i kjeller/krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjellere er å regne for risikokonstruksjon som må følges opp regelmessig på grunn av fuktighet fra grunnen og til tider høy luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.
Krypkjelleren bør følges opp jevnlig for å oppdage eventuelle fuktproblemer tidlig, da manglende tiltak kan føre til råte, soppdannelse og forringelse av byggets bæreevne.

Tilstandsrapport



Krypkjeller



Krypkjeller



Krypkjeller

TG 1 Innvendig trapp til loftstue

Tett tretrapp fra 1.etg opp til 2.etg med malte vanger og trinn, teppeflis i front av trinnene. Håndløper på den ene siden. Trappen ble oppusset og behandlet i 2024.



trapp fra 1.etg opp til loftsrom



trapp fra 1.etg opp til loftsrom

TG 2 Innvendige trapper

Tett tre-trapp helt fra kjeller opp til 2.etg med lakkerte trinn, rekkverk med stående spiler og tre håndløper, høyde på rekkverk er 87 cm, avstand mellom spiler er ca 12 cm. Trappen ble behandlet i 2024.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det bør monteres håndløper på vegg for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.



Trapper



Trapper

TG 1 Innvendige dører

I 1.etg er det malte fyllingsdører med glass i sprosser og pressede hvitmalte dører. Dør mellom stue og entrè er ubehandlet og har blyglass.



innerdør



innerdør

TG 1 Innvendige dører - 2.etg

I 2.etg er det malte fyllingsdører med tre speil og en glatt eldre dør fra byggeåret.



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1.ETG

Generell

Badet er i henhold til tidligere salgsoppgaver og egenerklæringen oppusset i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malt og med innfelte downlights.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe misfarging av fuger i dusjsonen og enkelte fugede hull etter tidligere innredninger. Utforinger rundt vindu er ikke festet eller fuget mot veggflisene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Veelikehold



vegger og himling

1. ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 22 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør avklares hvor membranen er avsluttet under terskelen, for å sikre at det er tilstrekkelig fuktsikring ved døråpningen.
Utilstrekkelig høydeforskjell og usikkerhet om membranens føring kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



Bad gulv

1. ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er sluk av plast plassert i dusjsonen, man kan se flik av mansjett under klemringen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membransjikt på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membransjikt på gulv og vegger.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.


sluk, membran og tettesjikt

1. ETASJE > BAD 1.ETG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Gulvstående toalett, svingbar dusjvegg av glass, opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver


Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD 1.ETG

TG 2 Ventilasjon

Elektrisk vifte i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er tett terskel uten luftspalte

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres luftespalte eller ventil ved døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til våtrommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Tilstandsrapport



Ventilasjon



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD 1.ETG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Hulltaging og fuktsøk

2. ETASJE > BAD 2.ETG

Generell

Badet er oppusset av forrige eier i 2014 i henhold til tidligere salgsoppgaver, dokumentasjon foreligger ikke.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak. Himling er malte takess og med innfelte downlights.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Dør inn til badet er i følge forskriftene plassert i en våtsone siden rommet er mindre enn 4 m2, den er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, døren er ikke skadet. Gjør tiltak dersom døren får skader.

Tilstandsrapport



vegger og himling

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel og det er målt ca 14 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen. Det er 1:100 fall i hele rommet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er 1:100 fall i hele rommet

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom. Nåværende fall på 1:100 gir økt fare for at vann kan renne ut av våtrommet ved større vannmengder.



Bad gulv

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk plassert i dusjsonen, man kan se en sort folie/mansjett inn under klemring i sluket.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran som er lagt

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



sluk, membran og tettesjikt

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Lys over speil virker ikke.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Reparere lys i speilet.



Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.
Dette bør gjøres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Ventilasjon



Ventilasjon

2. ETASJE > BAD 2.ETG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.



Hulltaging og fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, heltre eik benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng og rillebrett, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap.

Gulv av vinyl, malte vegger og malt platehimling. Det er utstikkende øy fra veggen med benkeplate i laminat og skap under.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Kjøleskap med fryser står i gang/bod, type side by side skap.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det mangler endelist på benkeplate på øya.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt bør monteres for å ivareta brannsikkerheten og redusere risikoen for brann i kjøkkenet. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk svikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Ventilatorhette med rør ut på fasaden.



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast, hovedstoppekran er plassert i krypkjelleren ved vanninntaket. Det er plastledninger, men ikke et rør i rør system med koblingsskap.



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret.

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

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

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom.



Ventilasjon

TG 2 Ventilasjon - lokale balanserte ventilasjonsanlegg

Desentraliserte balanserte ventilasjonsanlegg av type Mitsubishi, ett i hver etasje, det er ikke kontrollert hvor mye volum av bygningen disse dekker. Anleggene sitter i yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Anlegget i krypkjeller er ikke i drift grunnet usikkerhet på hvordan dette fungerer med avfukteranlegget i kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurdere om anlegget bør startes.



Mitsubishi lokale balanserte ventilasjonsanlegg



Mitsubishi lokale balanserte ventilasjonsanlegg

TG 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i entrè.

Årstall: 1991 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan medføre omfattende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Varmtvannsbereder

TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe med innedel plassert i stue og på gang i 2.etg, utedeler på bakken ved gavlveggen mot hagen i øst. Montert av AC Varmepumpe AS.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Varmepumpe luft til luft



Varmepumpe luft til luft

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gang/bod på vegg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Oppvarming ved elektriske panelovner, vedovn og varmepumper. Varmekabel på badene.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1954 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider eier har fått utført av Gp Elektro AS i forbindelse med garasje der det er laget nytt sikringsskap, lys og stikkontakter og oppmontert elbillader.
Det er fremlagt samsvarserklæring for oppgradering av sikringsskapet med disverse el.arbeider utført av Borch Fagerhaug Elektro AS fra 2015.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Enkeltstående røykvarslere med batteri.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på faste masser. Det presiseres at det ikke forefinnes eller er utført noen geotekniske undersøkelser som kan si noe om grunnforholdene.

Det er mye synlig fjell på tomten. Byggemelding fra 1954 sier at det er fundamentert på fjell, det er synlig fjell i krypkjeller også.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilbygget fra 1954. Drensledninger og fuktsikring av kjellermurer er ukjente og fra byggeåret.

Drensledninger er ikke synlige for inspeksjon, vurderes kun på alder. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Årstall: 1954 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under kjellervegger av betong. Kjellervegger i gammel del fra 1925 og ny del i 1954. Det er enkelte lettklinkermurer i krypkjeller. Det er flere mur/betongsøyler i krypkjelleren.

Utvendig på sørsiden er det murt en lav brystning på utsiden av kjellerveggen med fastmurte betongheller oppå og lufteluke i enden. Denne konstruksjonen er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er enkelte vertikale eldre sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er eldre riss i betongmur der trappen går ned til kjelleren. Rissene bør holdes under oppsyn, og dersom de utvider seg, bør det foretas nærmere undersøkelser og eventuelt iverksettes tiltak.

Konsekvensen av å ikke følge opp sprekkdannelser kan være økt risiko for fuktinntrenging, svekkelse av konstruksjonen eller videre utvikling av skader.



grunnmur



grunnmur



grunnmur



grunnmur

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur langs kjellervegg på østsiden i betong, muren går mot null ned mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Enkelte sprekker med avskalling i murpuss. Søyler for balkong er satt på muren og står rett på mur med impregnert treverk.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Muren bør vedlikeholdes, og sprekker samt avskallinger i murpuss utbedres for å hindre videre forvitring og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere skader på konstruksjonen.

Det bør følges med på tresøylene, da oppsug av fuktighet over tid kan føre til råteskader.





TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng med mye synlig fjell på nordøst siden. Flatere tomt nede ved huset, faller videre ned til naboer på sørsiden.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i område med marin leire og i aktsomhetsområde for leirskred, kontakt Oslo kommune for flere opplysninger. Denne eiendommen har mye fjell på tomten og huset er fundamentert på fjell i henhold til byggemelding.
Det er stedvis flatt terreng mot grunnmur, vanskelig å avgjør da det er bygget platting foran inngangsdøren som skjuler terrenget.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tiltak for å sikre tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren bør vurderes for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt, ledninger er skjult i bakken og ikke besiktiget. Offentlig vann og avløp ifølge eier.

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

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

TG 1 Andre tomteforhold

Det er relativt bratt tomt fra huset opp til veien/garasje med trapper i fjellskråning. Nedsiden og på sidene av huset er det flatere tomt med gressplener, beplantning, busker og trær. Støpt platting langs nedsiden av huset. Nytt gjerde rundt gressplen, gjerder mot nabo, en del er naturtomt. Liten åpen bod midt på plenen med vedlager (ikke oppmålt areal).

Det er flere mindre støttemurer i forbindelse med bed og beplantning, disse er ikke spesielt vurdert i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1962

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppe ved veien, gårdsplass med sementheller foran garasjen.

Konstruksjon med betonggulv og betongvegger, takstoler av tre med papptekking, en god del mose og grønt oppe på garasjetaket. Vindskier av tre, renne i plastbelagt stål.
Innvendig betonggulv, pussede betongvegger, himling av plater. Vindu i vegg mot huset.

Innvendig er det nytt sikringsskap, lys i himling og stikkontakter på vegger. Elektrisk leddport i stål med kodeåpner og fjernkontroll. Elbillader på veggen.

Liten støttemur ved innkjøring til garasjen har startet å rase noe ut.

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

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ny garasjeport med elektrisk åpner, vekslet ut og bygget om fra to porter til en ny stor port. Vippeport i stål.
2024	Modernisering	Det er lagt opp eget sikringsskap, stikkontakter, lys i garasjen, elbillader er montert. Strøtilførsel er etablert fra hovedhuset.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

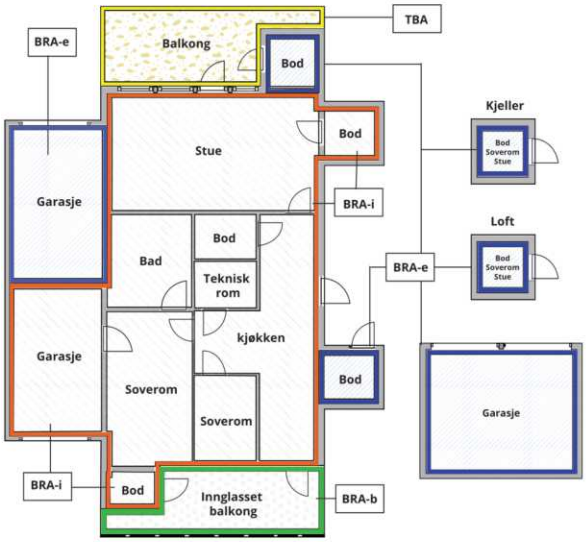
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	81			81	25
2. Etasje	47			47	
Kjeller		6		6	21
SUM	**128**	**6**			**46**
SUM BRA	**134**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad 1.etg, gang, kjøkken / spisestue, stue, soverom, entré, trapperom /gang, bod		
2. Etasje	Bad 2.etg, gang, soverom 1, soverom 2, loftstue		
Kjeller		Bod utvendig	

Kommentar

Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Arealer i kjeller er ikke måleverdige, har en takhøyde på ca 1,85 m

Balkong er 13 m2
Inngangsterrasse er 12 m2
Betongplatting er 21 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.
Det er gjort endringer fra opprinnelig byggetegninger fra 50 tallet, tilbygg med bad er ikke meldt til PBE. Loftstue i eldre del har ikke rømningsvei nr 2 og er ikke godkjent for varig opphold eller omsøkt fra tilleggsdel til hoveddel. Tilbygg i 1.etg med bad og gang er ikke byggemeldt til kommunen.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	127	7
Garasje	0	29

Kommentar

Enebolig

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015. Areal oppmålt på befaring.

Bod inne i 1.etg er S-rom = 1 m2

Garasje

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Thora Støren	Kunde
	Mathias Aspehaug	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	386		0	1053.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Munkerudvollen 50

Hjemmelshaver
Aspehaug Mathias, Støren Thora Helene Soot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Nordstrand i et meget barnevennlig boligområde med få minutters gang til friområder og kort vei til bl.a. Munkerud skole, kollektivtransport og servicetilbud. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

1130622 Vedtatt: 27.06.1922, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
S-4220 Vedtatt: 15.03.2006, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Eiertomt på 1 053 kvm. Bratt tomt mot veien med støttemurer for vei, flatere partier rundt huset ned mot sørøst og vest.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Godkjent ombygging av huset

Eier har i 2025 fått prosjektert og godkjent tiltak med fasadeendring, påbygg, etablering av takterrasse og bruksendring av kjeller til bolig. Konferer eier/megler for nærmere opplysninger i saken.

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.11.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	10.11.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	10.11.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.11.2025	
2	21.11.2025	Lagt til bilder

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HS2359

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Munkerudvollen 50

Nabolaget Ljabru/Munkerud sørvest/Nordstrand kirke - vurdert av 176 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km	
Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	22 min 1.7 km	
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	20 min 1.7 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km	
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	25 min 2 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km	
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 4 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Ljabru Linje 19N, 79	9 min 0.7 km	
Ljabru Linje 13, 19	10 min 0.8 km	
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	17 min 1.5 km	
Mortensrud Linje 2, 3	22 min 1.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.2 km	

BARNEHAGER

Bakketoppen barnehage (1-5 år) 57 barn	2 min 0.2 km	
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.3 km	
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	8 min
Kiwi Nordstrand	13 min

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	14 min
Apotek 1 Nordstrand	14 min
Mortensrud Vinmonopol	22 min

SPORT

Munkerud skole	9 min
Nordstrand nærmiljøpark - Streetbane	14 min
Fresh Fitness Hauketo	16 min
EVO Nordstrand	16 min

«Barnevennlig, landlig, men veldig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

—

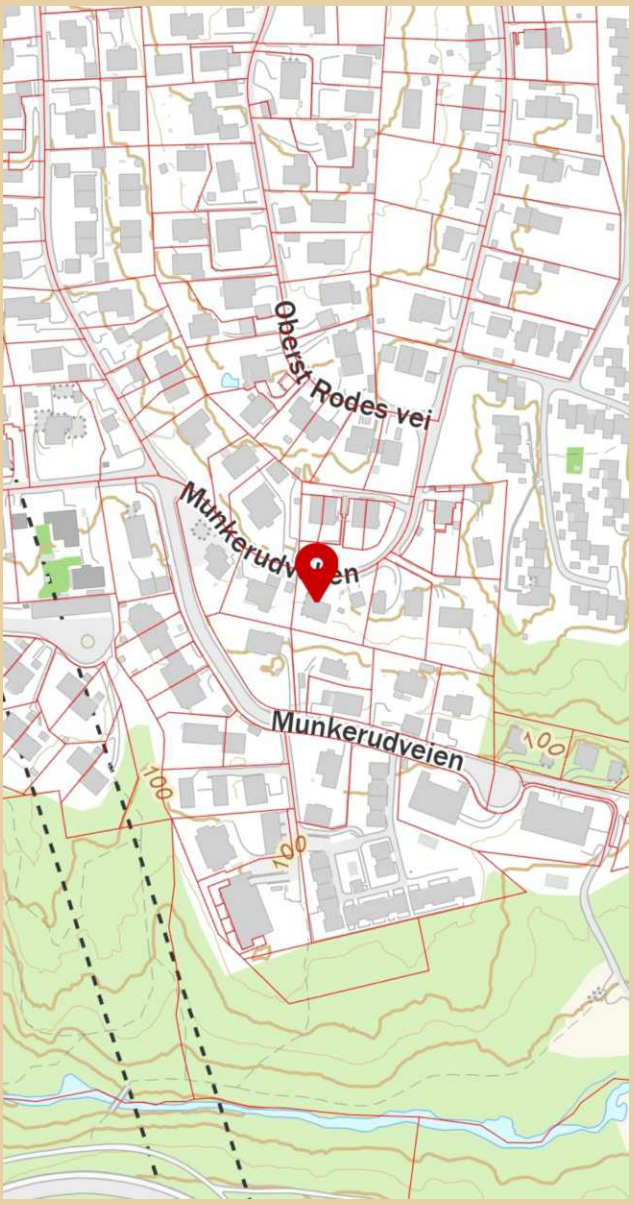
Gateparkering
Lett 92/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251402

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thora Helene Soot Støren	Mathias Aspehaug

Gateadresse
Munkerudvollen 50

Poststed	Postnr
OSLO	1165

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251402

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier har utført arbeidet. Dette sto i egenerklæringsskjema da vi kjøpte boligen "rørarbeid, membran, elarbeid, elektrisk og flislegging. 2014 og"

Arbeid utført av: Aquarør AS. Borch Fagerhaug elektro as. Byggtjenester AS.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I følge tidligere eier. Se punkt over.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har utbedret kjelleren for fuktighet som ga utslag i lukt og soppdannelse på kjellerhyller med et avfukteranlegg. Ellers ingen problemer med innsig eller merker.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var problemer med ildsted. Vi fikk derfor rehabilitert pipen, fjernet de gamle ildestedene og satt inn ny vedovn i stuen. Arbeidet ble utført av faglærte.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvene er originale tregulv, så de er nok skjeve vil jeg anta. Men ikke noe vi legger merke til i det daglige.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var soppdannelse på kjellerhyllene. Dette ble utbedret med et avfukteranlegg i kjelleren og sanering.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: De installerte el-bil lader med sikringsskap i garasjen. Fornyet strømtilførselen til garasjen. I tillegg er det installert to varmepumper. Det er satt inn avfukteranlegg i kjelleren.

Arbeid utført av: GP- elektro. Hako elektro. AC Varmepumpe. Tørt Bygg.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251402

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil-lader fra Tesla i garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier skrev "utvidelse av balkong 2017 "

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble satt inn elektrisk garasjeport. Taket ble vasket med softwash av firma.

Arbeid utført av: Norsk Portsenter AS. Kristiansen (Softwash takvask)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier innredet loftet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg legger ved det som i sto i salgsoppgaven da vi kjøpte boligen: "Innredet loft over kjøkken er opprinnelig byggemeldt som råloft/kryploft og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring. Verandaen er utvidet uten videre søknadsprosess. Utvidelsen er ikke byggemeldt og dermed ikke godkjent av kommunen. Tilbygget med bad og deler av gang i 1. etasje er ikke byggemeldt. Konsekvensen kan være at kommunen krever utvidelsen av verandaen og tilbygget tilbakeført til byggemeldt stand. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre"

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Legger ved det som sto i salgsrapport da vi kjøpte boligen: "Innredet loft over kjøkken er opprinnelig byggemeldt som råloft/kryploft og er ikke godkjent til varig opphold. Innredning av rommene til bruk for varig opphold er ikke bruksendret/omsøkt og er heller ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som varig opphold og at rommet da må brukes som bod/midlertidig oppbevaring. Verandaen er utvidet uten videre søknadsprosess. Utvidelsen er ikke byggemeldt og dermed ikke godkjent av kommunen. Tilbygget med bad og deler av gang i 1. etasje er ikke byggemeldt. Konsekvensen kan være at kommunen krever utvidelsen av verandaen og tilbygget tilbakeført til byggemeldt stand. Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre"

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251402

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har fått tillatelse til tiltak på å utvide eneboligen. Tegninger fra arkitekt viser foreslått tiltak.

Document reference: 38251402

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251402

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
thora støren	34c497f898db7707777eb f2f697904230432f372	10.11.2025 08:24:13 UTC	Signer authenticated by One time code

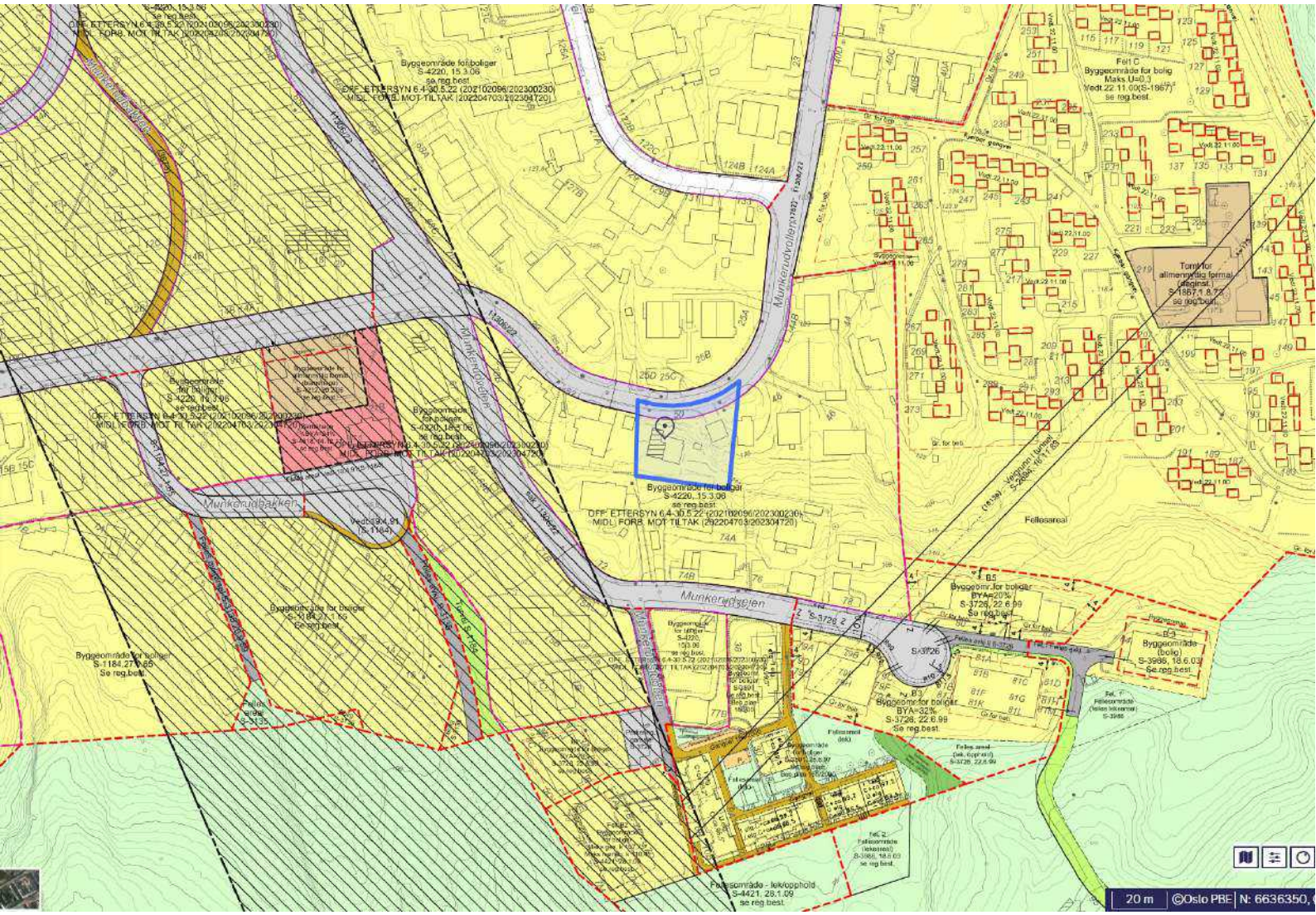
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Aspehaug	78f90032e32bf0202a72c 22d8936c2db8608becc	12.11.2025 10:57:03 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251402

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
DFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Munkerudvollenveien
Munkerudbakken
Munkerudveien
Munkerudstien
Felt C
Byggeområde for bolig
Maks U=0.3
Vedt.22.11.00(S-1867)
se reg.best.
Tomt for allmennyttig formål (skolen)
S-1867,1.8.73
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 16.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 18.3.06
se reg.best.
Vedt.13.04.91
(S-1164)
Byggeområde for boliger
S-1184, 2.1.55
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-1184,2.1.55
Se reg.best.
Felles gang/sykkelveg
S-3135
Turveg S-3156
Fellesareal
Byggeområde for boliger
BYA=20%
S-3726, 22.6.99
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
BYA=33%
S-3726, 22.6.99
Se reg.best.
Byggeområde
(bolig)
S-3988, 18.6.03
Se reg.best.
Felles areal
(lek, opphold)
S-3726, 22.6.99
Felt 2
Fellesområde
(lekeplass)
S-3988, 18.6.03
se reg.best.
Fellesområde - lek/opphold
S-4421, 28.1.09
se reg.best.
20 m
©Oslo PBE
N: 6636350,

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

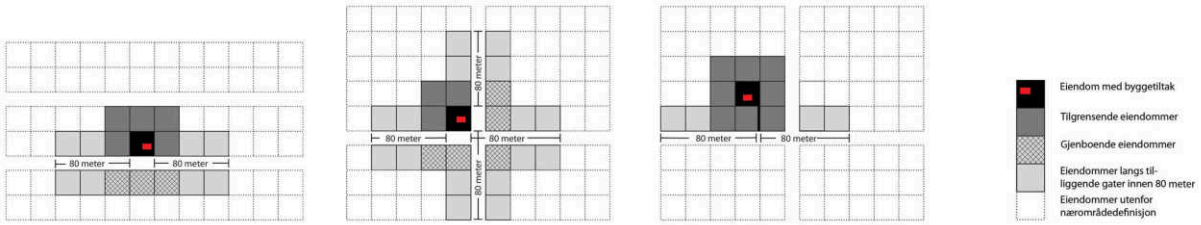
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

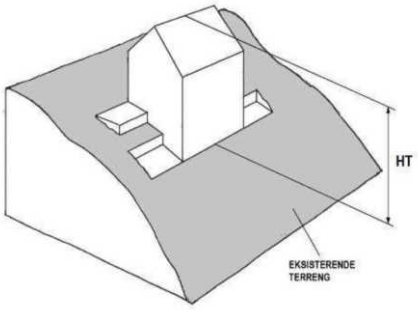
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

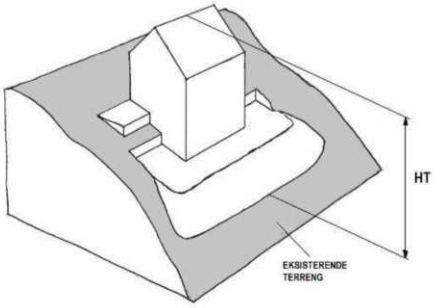
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

1130622

Forslag til regulering og utparcellering av eiendommen Munkerud.

1130622 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 27.06.1922
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192201299
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Tilbygg til enebolig.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Gnr. 181, bnr. 386.Munkerudvollen 5o	Gnr. 181, bnr. 386.	54/2526

Byggherre	Ansvarshavende
Fr. Anne Dahle, Munkerudvollen 5o, Nordstrandshøgda.	Byggmester H. Chr. Berglie, Sandstuveien 35, Bekkelagshøgda.

/NR

Dato
21. november 1958.

Arbeidets art
Tilbygg til enebolig.

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

Distriktsingeniör
A. Gjerstad
Bygningsinspektør

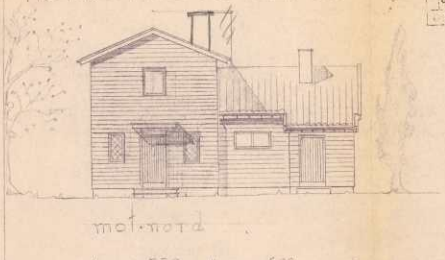
O. Verndal
O. Verndal

10000-3.56-E.T.

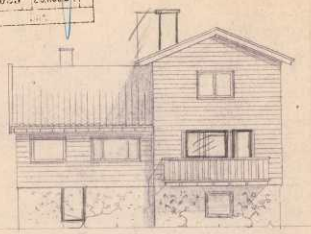
Forslag til tilbygg for Anne Dahle på gnr 181 bnr 386

Munkerudvollen 50

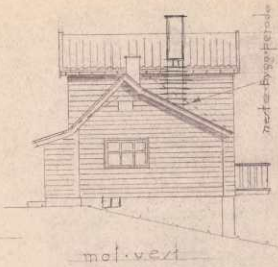
OSLO BYGNINGSKONTROLL
013025 26 AUG 54



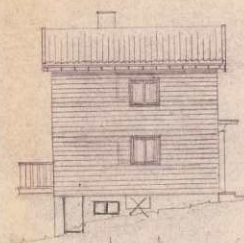
mot nord



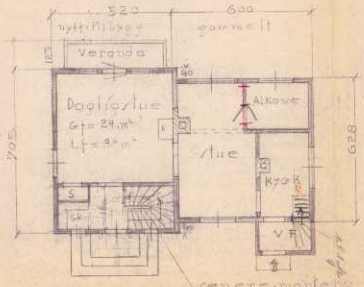
mot syd



mot vest

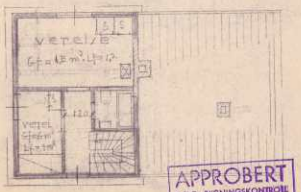


mot øst



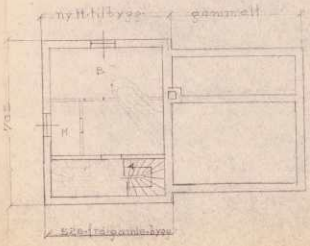
1ste etg

vaskerom/entré
bad/toa. W

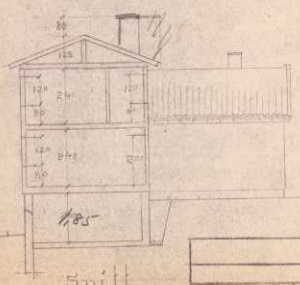


2den etg

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 SEP 1954



kjellerplan



Snitt

AXEL J. THORUP
ARKITEKT
KIRKEGATAN 8
OSLO TELF. 42 [illegible]

TEGN.
DATO
8-54
ENDRET
MÅL
1:100
FORM
KT
7

BL 1

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje for to biler.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Munkerudvollen 50.	gnr. 181, bnr. 386	60/2559

Byggherre	Ansvarshavende
Fru Anna Dahle Munkerudvollen 50	Byggmester H.Chr. Berglie Sandstuveien 35
Nordstrandshøgda.	Bekkelagshøgda.

OV/GW
Dato

19. mars 1962.

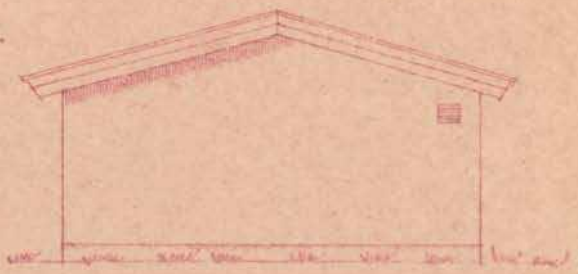
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

O. Verndal
Bygningsinspektør
O. Verndal

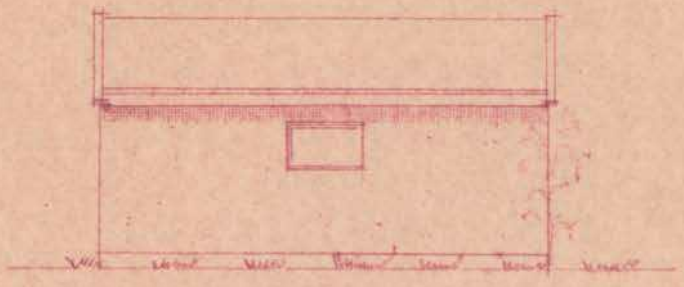
10 000. 3-61. R. A. –



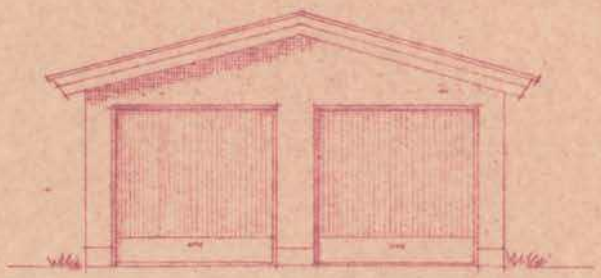
MOT ØST



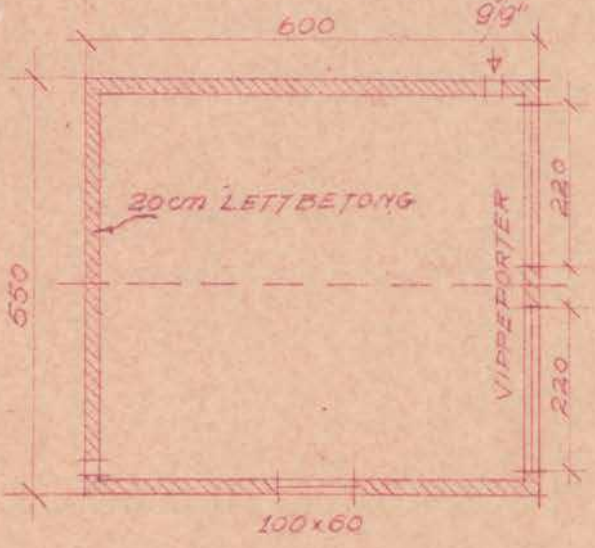
MOT SYD



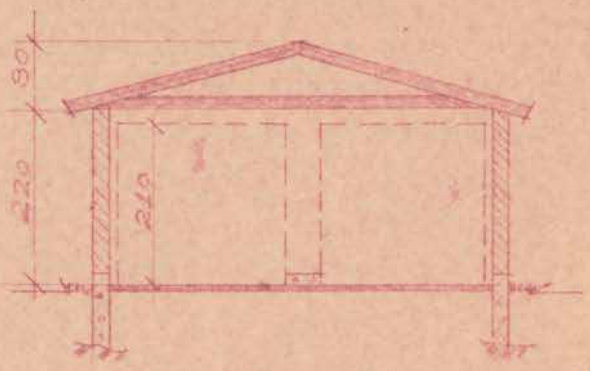
MOT VEST



MOT NORD



PLAN



SNITT

1

GARASJE FOR 2 BILER PÅ

Gnr. 181 Bnr. 386

FRU ANNA DAHLE
MUNKERUDVOLLEN 50
NORDSTANDSHØGDA

MÅL	TEGN.
1:100	OSLO. 20·6 60

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KOMPLETT PEIS AS
Wedel Jarlsbergs vei 19B
1358 JAR

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.03.2024
	202451725 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	MUNKERUDVOLLEN 50	Eiendom:	181/386/0/0
Tiltakshaver:	THORA HELENE SOOT STØREN	Søker:	KOMPLETT PEIS AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Munkerudvollen 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 08.03.2024.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202451725			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Nærbilde av aktuell pipe			1/6
Reguleringsplan			1/7

Klagefristen er tre uker

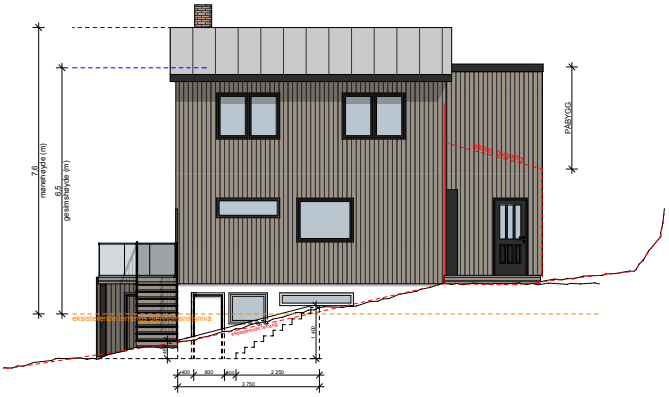
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

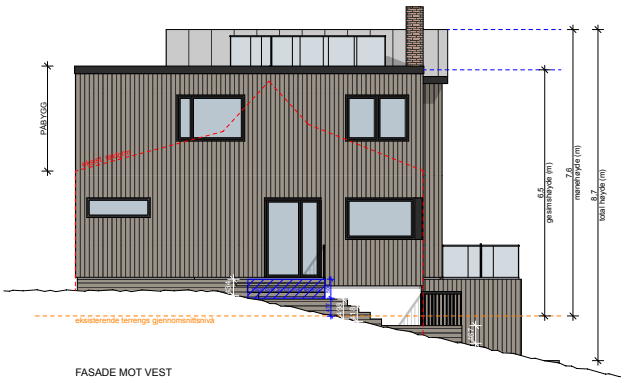
Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Belin Fatahi - for enhetsleder Karin Bue Iversen

enhet 3-ukers byggesaker

Kopi til:
THORA HELENE SOOT STØREN, Munkerudvollen 50, 1165 OSLO



FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST

Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

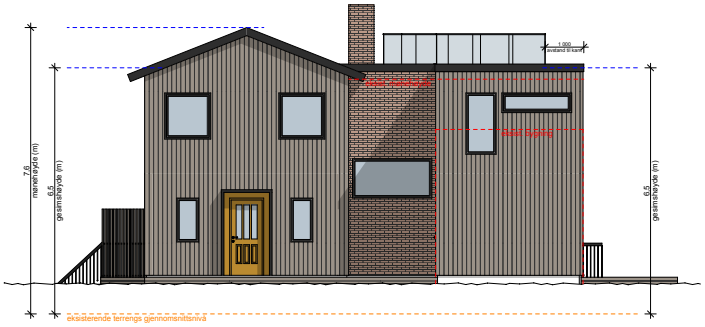
kolon ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**30.11.2023**	**A40-02**	

Tegning
Fasade Øst og Vest

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Romhøyde	09.04.2024	SNA	
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	



1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Sør

Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

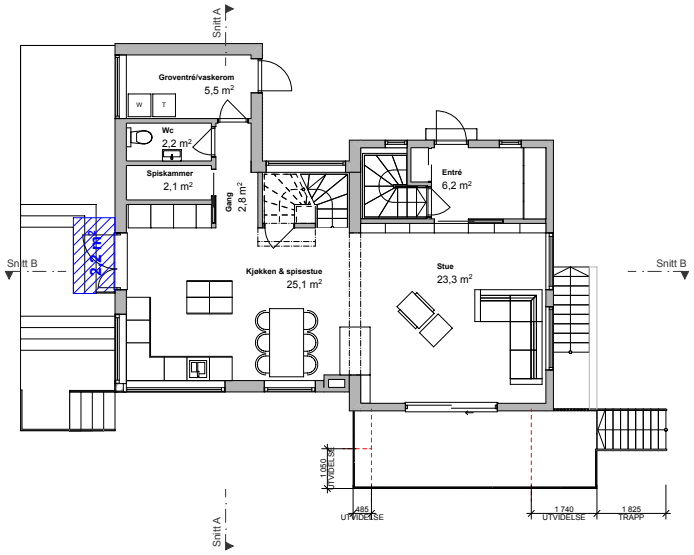
kolon ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**30.11.2023**	**A40-01**	

Tegning
Fasade Nord og Sør

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	



Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kolon
ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**

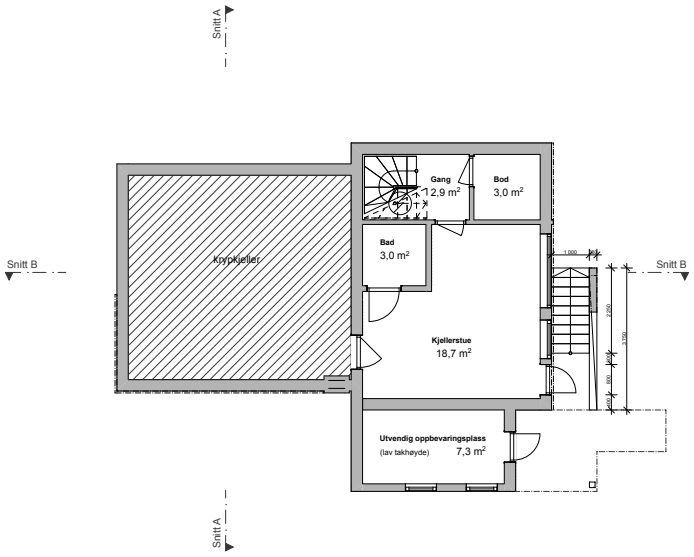
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.
Søknad	**30.11.2023**	**A20-02**

Tegning

Plan 1. etasje

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	



Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

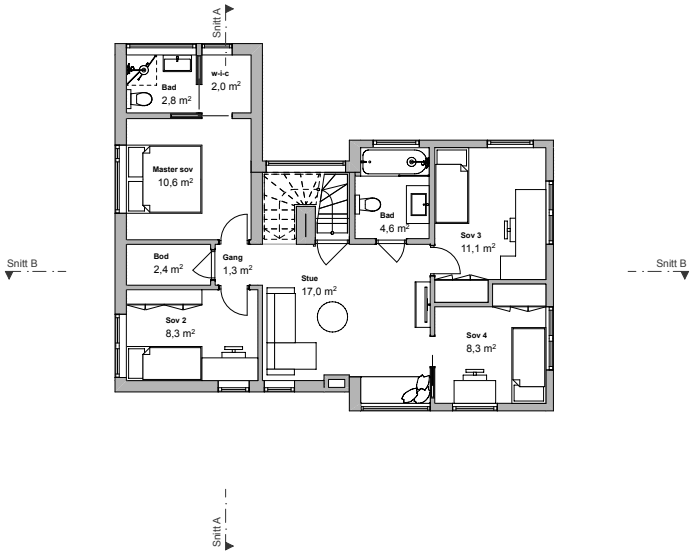
kolon
ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**30.11.2023**	**A20-01**	

Tegning
Plan Kjeller

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Romhøyde	09.04.2024	SNA	
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	



Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kolon
ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**
Fase:	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**30.11.2023**	**A20-03**	

Tegning

Plan 2. etasje

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	

KOLON ARKITEKTUR AS
c/o Sofia Nagell, Hegermanns gate 15A
0478 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.04.2024
	202318677 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ewa Frelek	

Adresse:	MUNKERUDVOLLEN 50	Eiendom:	181/386/0/0
Tiltakshaver:	THORA HELENE SOOT STØREN	Søker:	KOLON ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Munkerudvollen 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring, påbygg, tilbygg, etablering av takterrasse og bruksendring av kjeller til bolig, mottatt 22.12.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
  - **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen**

Det har ikke kommet inn merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter påbygg på eksisterende laveste del av boligen og etablering av to soverom, bad og stue i 2. etasje, samt takterrasse. Videre gjelder søknaden fasadeendring, tilbygg mot syd i kjeller, hvor det etableres en utvendig bod, ny kjellertrapp, tilbygg mot nord, som går over to etasjer, og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel. Eiendommen er lokalisert ved Munkerud i bydel Nordstrand.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal Tomtens areal uten vei	1053,4 m² 859,90 m²
Eksisterende bebyggelse Tilbygg Totalt	123,8 m² 20,3 m² 144,1m²
Grad av utnytting	16,8 %
Tiltakets høyde	Møne: 7,6 m Gesims: 6,5 m
Antall boenheter	0 boenheter omsøkt / 1boenheter totalt
Uteoppholdsareal	over 200 m²

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for boliger i reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013.

Eiendommen befinner seg i et område med gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under de vedtatte unntakene fra forbudet.

Tidligere saksbehandling

Det er gitt tillatelse til oppføring av tomannsbolig på eiendommen den 24.02.2021 i sak 202004850.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Nærområde er preget av variert bebyggelsesstruktur uten enhetlig avstand eller orientering til vei. Omkringliggende bebyggelse varierer i form og utrykk, og består hovedsakelig av ene- og tomannsboliger, samt rekkehus. Området er bebygd over tid og bærer preg av fortetting. Etaten anser at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset bebyggestrukturen i området jf. reguleringsplan S4220 § 6.3.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Det etableres en utvendig kjellertrapp med bredden 1,2 m inkludert støttemur. Etaten anser at tiltaket er tilstrekkelig tilpasset terrenget på eiendommen, jf. reguleringsplan S-4220 § 6.5.

Tiltakets utforming

Tiltaket gjelder påbygg på boligens første etasje, hvor det etablering to soverom, bad og stue i 2. etasje, samt takterrasse. Videre gjelder søknaden tilbygg mot syd i kjeller, hvor det etableres utvendig bod, ny kjellertrapp, tilbygg mot nord, som går over to etasjer, og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel (kjellerstue og bad).

Påbygget oppføres med flattak og stående panel. Fasader, plassering av vinduer og materialbruk følger eksiterende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket innehar det som kan anses som tilfredsstillende visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, dets bygde og naturlige omgivelser samt plasseringer jf. S-4220 § 7 og pbl. § 29-2.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med veilova og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Påbygget ligger 9,63 m fra midt regulert vei og er derfor avhengig av dispensasjon.

Søkers begrunnelse for å gi dispensasjon: «*I forbindelse med planlagt tiltak i Munkerudvollen 50 søkes det om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i vegloven § 29. Loven angir en tillatt minimumsavstand fra tiltak til regulert veis midtlinje på 15 meter.*

Tiltaket omfatter totalrehabilitering av alle utvendige overflater, fasadeendringer, påbygg på eksisterende laveste del, etablering av takterrasse, samt bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.

Avstand fra eksisterende bygnings nordvestre hjørne til midt regulert vei er 9,6 meter, og dette endres ikke ifm påbygg.

Ved å innvilge en dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i vegloven øker bokvaliteten for tiltakshaver, som får en modernisert og noe større bolig. Tiltaket har et lite omfang og medfører hverken redusert trafikksikkerhet eller negativ påvirkning på miljøet, eller på nærområdet generelt.

Vår konklusjon er at tiltaket ikke tilsidesetter hensynet bak bestemmelsene, og at det ikke foreligger ulemper som veier opp for fordelene ved å innvilge dispensasjon».

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 9,63 m og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 5,37 m og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesett ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene
Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 9,63 m meter fra midten av Munkerudvollen.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202318677			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1 A10-01	06.03.2024	11/6
Plan kjeller - Ny situasjon	A20-01	09.04.2024	12/2
Plan 1.etasje ny situasjon revC	A20-02	06.03.2024	11/7
Plan 2.etasje ny situasjon revC	A20-03	06.03.2024	11/8
Snitt A og B ny situasjon revC	A30-01	06.03.2024	11/9
Snitt	A30-01	09.04.2024	12/3
Fasade nord og sør ny situasjon revC	A40-01	06.03.2024	11/10
Fasade øst og vest ny situasjon	A40-02	09.04.2024	12/4

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger. Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrensen og 9,6 meter fra midten av regulert.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202318677	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
920 511 481 KOLON ARKITEKTUR AS	Ansvarlig søker PRO: arkitektur, tkl.1
924755520 Rådgivende Ingeniør Breistein AS	PRO: Konstruksjonssikkerhet, tkl.1

Obligatoriske krav om uavhengig kontroll, jf. TEK 17 § 14-2

Det skal gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-6 av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i 2.etasje.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202318677

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

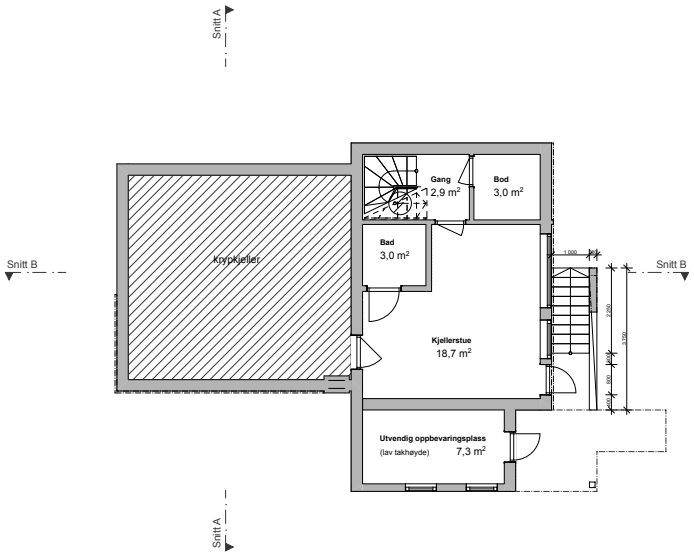
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ewa Frelek - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by sør

Kopi til:
THORA HELENE SOOT STØREN, Munkerudvollen 50, 1165 OSLO



Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

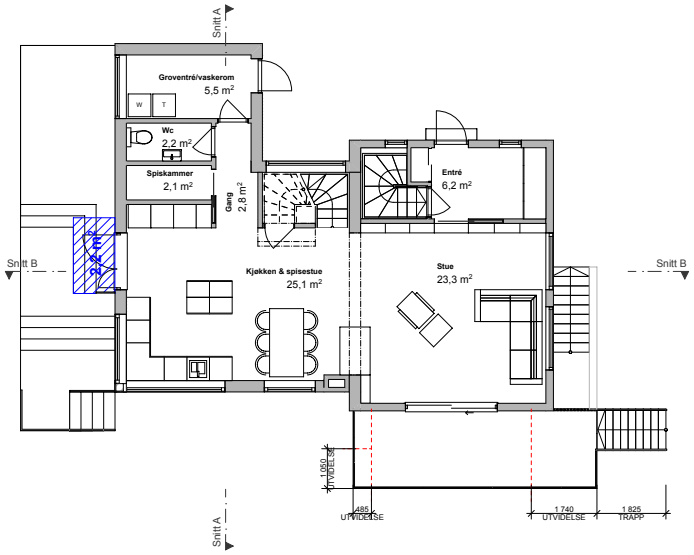
kolon
ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**30.11.2023**	**A20-01**	

Tegning
Plan Kjeller

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
D		Romhøyde	09.04.2024	SNA	
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	



Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kolon
ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**

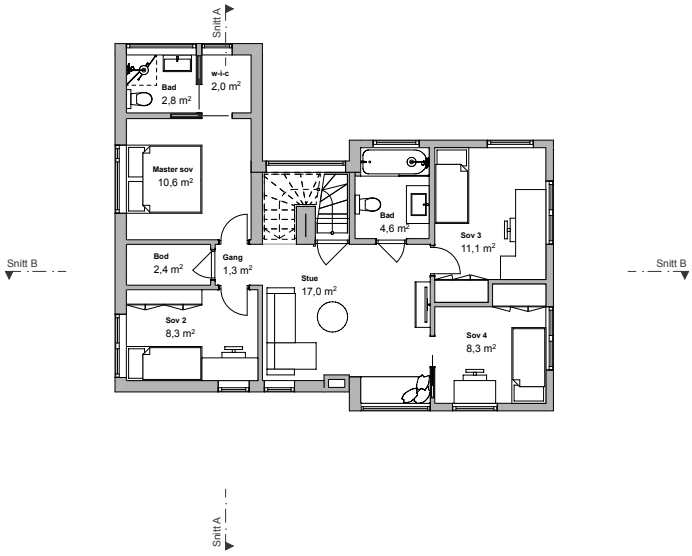
Fase.	Dato opprettet	Tegningsnr.
Søknad	**30.11.2023**	**A20-02**

Tegning

Plan 1. etasje

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	



Kolon Arkitektur
Bentsebrugata 11, 0478 Oslo

Sofia Nagell
sofia@kolonarkitektur.no
473 86 044

www.kolonarkitektur.no

kolon
ARKITEKTUR

Prosjektnr.	Gnr./Bnr.	Mål:	Ark:
474	**181/386**	**1:100**	**A3**
Fase:	Dato opprettet	Tegningsnr.	
Søknad	**30.11.2023**	**A20-03**	

Tegning

Plan 2. etasje

Thora Helene Støren
Munkerudvollen 50
1165 Oslo

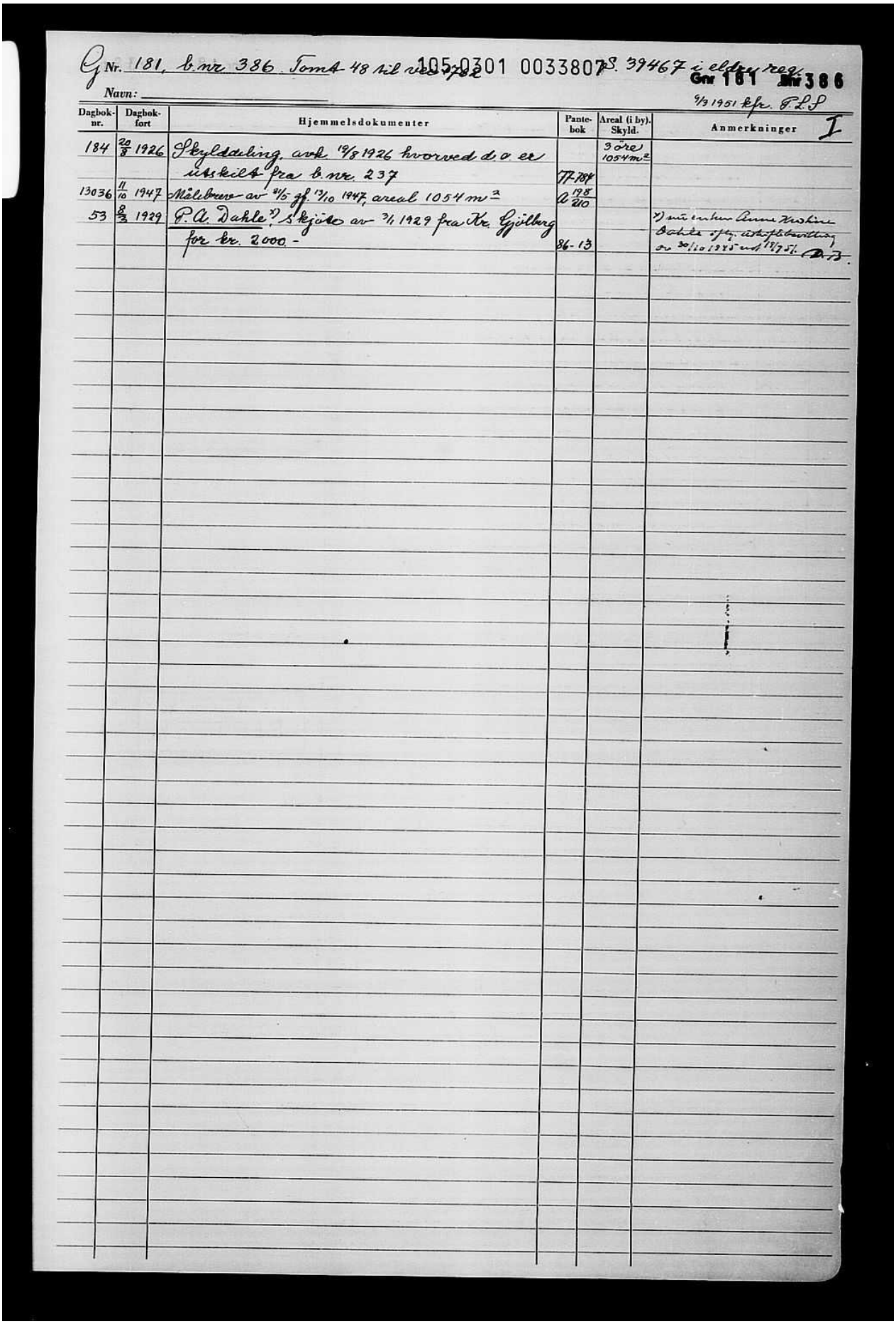
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr
C		Tilleggsdokumentasjon	06.03.2024	SNA	
B		Omprosjektert kjellertrapp	18.01.2024	SNA	
A		Søknad	18.12.2023	SNA	
0		Tegning opprettet	30.11.2023	SNA	

Oslo (0301), Gnr 181 / Bnr 386: Munkerudvollen 50

www.digitalarkivet.no

Innholdsliste

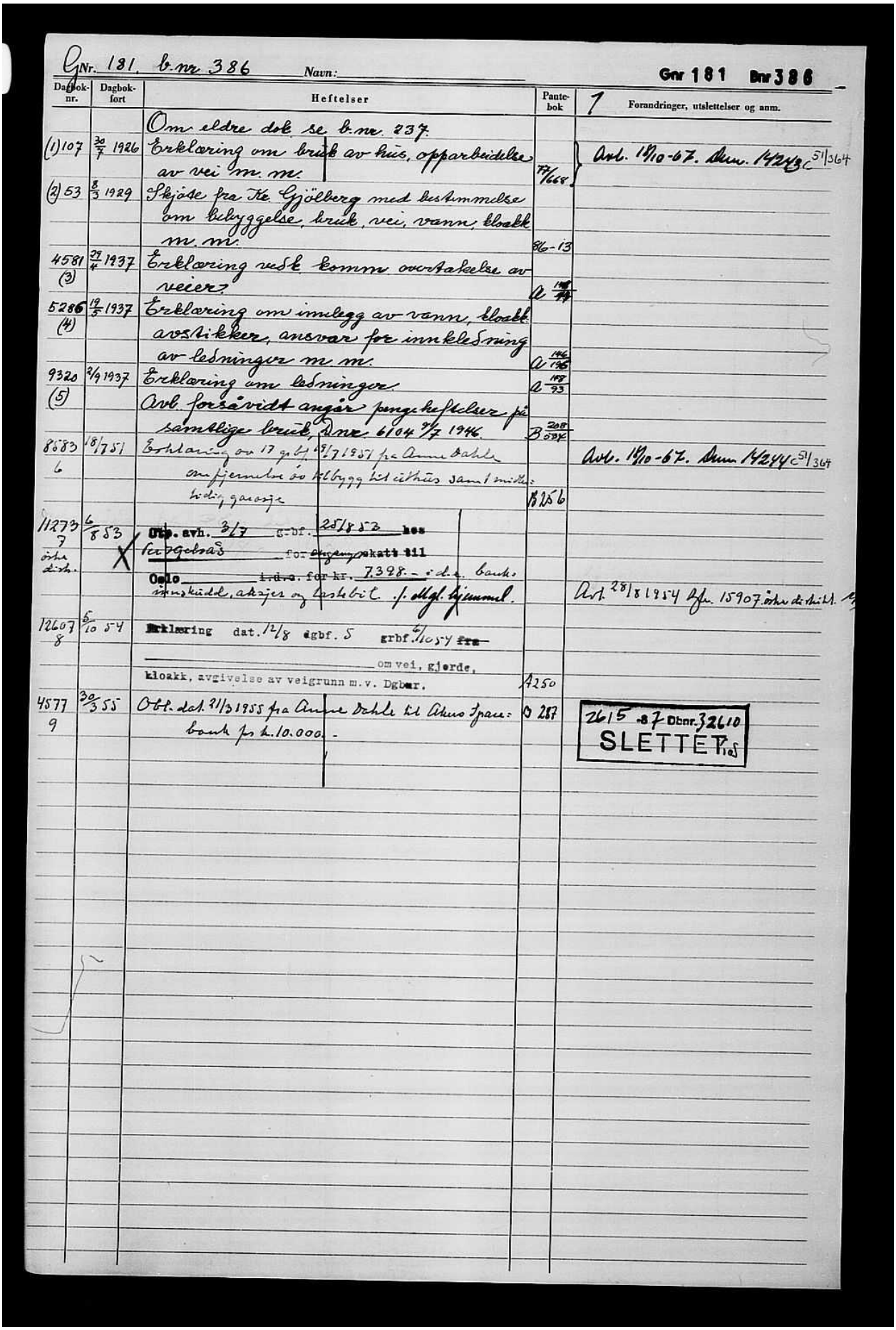
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4



Gnr. 181, b.nr. 386. Tomt 48 til veg 782 105-0301 0033807 S. 39467 i eldre reg.
Gnr 181 Bnr 386
Navn:
9/3 1951 kfr. F.L.S.

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Anmerkninger
184	22/8 1926	Skyldsdeling, avsk. 19/8 1926 hvorved d.o. er utskilt fra b.nr. 237		3 øre 1054 m²	
			77-784		
13036	11/10 1947	Målebrev av 4/10 gf. 7/10 1947, areal 1054 m²	A 198/210		
53	8/3 1929	P. A. Dahle*) Skjøte av 3/1 1929 fra Kr. Gjølberg for kr. 2000.-	86-13		*) nå enke Anna Kristine Dahle ifølge skifteattest av 30/10 1935 avd. 19/7 51.

I

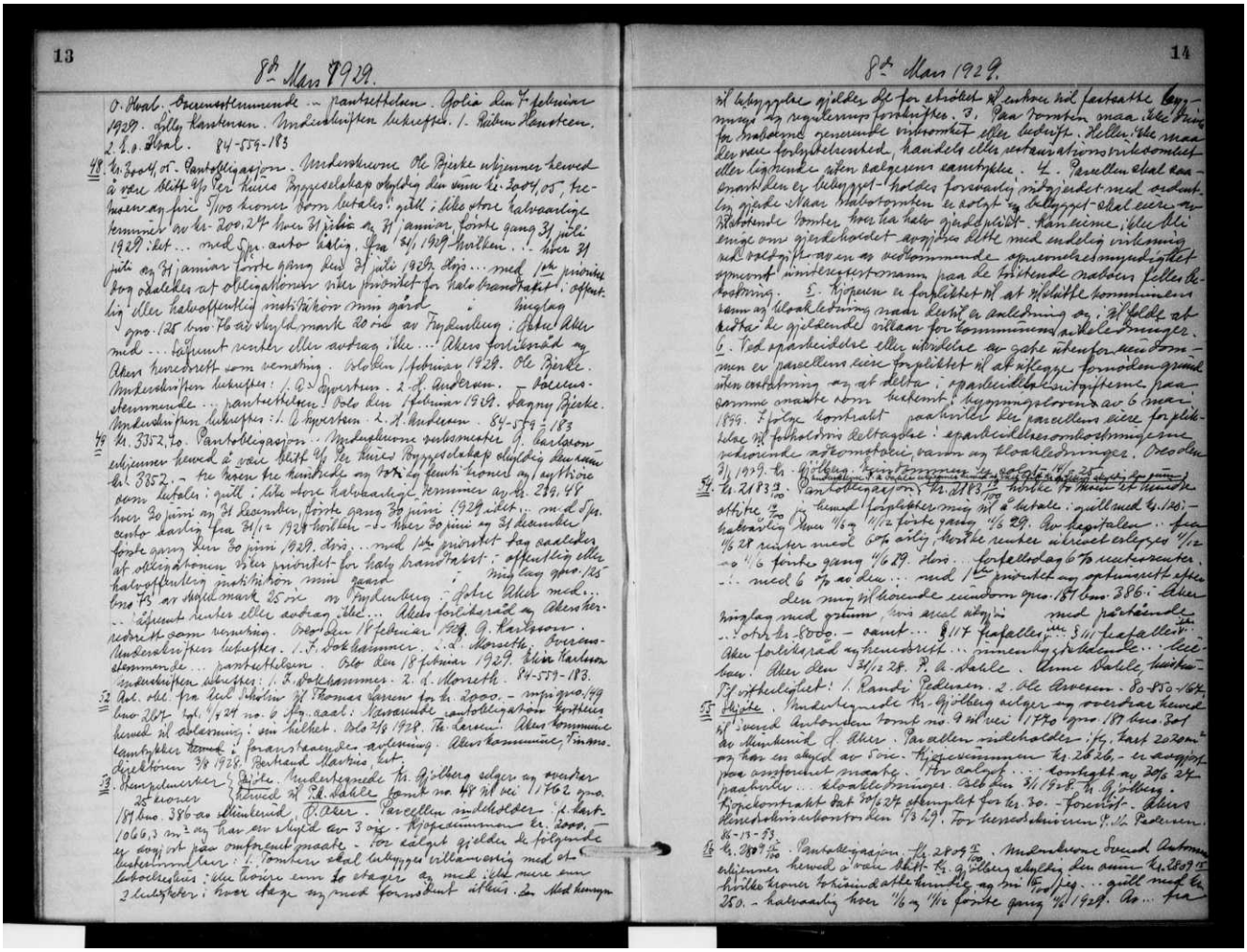


Gnr. 181 b.nr 386 Navn: Gnr 181 Bnr 386

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pantebok	1 Forandringer, utslettelser og anm.
		Om eldre dok. se b.nr. 237.		
(1) 107	30/7 1926	Erklæring om bruk av hus, opparbeidelse av vei m. m.	77/668	Avd. 18/10-67. Dnr. 14243 c 51/364
(2) 53	8/3 1929	Skjøte fra Ke. Gjølberg med bestemmelse om bebyggelse, bruk, vei, vann, kloakk m. m.	86-13	
4581 (3)	29/4 1937	Erklæring vedk. komm. overtakelse av veier?	A 146/74	
5286 (4)	19/5 1937	Erklæring om innlegg av vann, kloakk, avstikker, ansvar for innkjøsning av ledninger m. m.	A 146/196	
9320 (5)	3/9 1937	Erklæring om ledninger. Avd. forsåvidt angår pengehefteler på samtlige bruk, Dnr. 6104 7/7 1946.	A 189/93 B 208/224	
8583 6	18/7 51	Erklæring av 17 gbf. 25/7 1951 fra Anne Dahle om fjernelse av kjøkkenbygg tilhørende våningshus samt innredning av bolig i garasje	B 256	Avd. 18/10-67. Dnr. 14244 c 51/364
11273 7	6/8 53	Utg. avh. 3/7 gbf. 25/183-3 hos Forretningsbanken for ~~Oslo~~ skatt til Oslo i rd.m. for kr. 7.398.- i d.s. bank. innskudd, aksjer og kasabit. jf. Mgl. Tjenumul.		Avd. 28/8 1954 Dfn. 15907 inn i dette bl.
12607 8	6/10 54	Erklæring dat. 12/8 gbf. 5 grbf. 4/1054 fra ~~fra~~ om vei, gjerde, kloakk, avgivelse av veigrunn m.v. Dgbnr.	A 250	
4577 9	30/3 55	Obl. dat. 21/3 1955 fra Anne Dahle til Aktiv Sparebank for kr. 10.000.-	B 287	2615 -87 Dbnr. 32610 SLETTET RS

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Østre Aker tinglag 1929, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbaa/L0086



{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1937, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0014

DAGB. NR. 5286/1937 196

AVSKRIFT. AKER

Dagbokf. den 19. MAJ 1937

V Det som ikke passer strykes.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 181 bnr. 386 andrar herved om tillatelse til for egen regning å innlegge vann fra Aker vannverk og om å legge kloakkavstikker til Akers hovedkloakk fra min ovennevnte eiendom.

Jeg erklærer å ha gjort mig bekjent med gjeldende reglementer og forplikter mig og fremtidige eiere til å overholde disse og til å rette mig efter de bestemmelser for arbeidets utførelse som er eller måtte bli utferdiget.

Forandringer ved ledningsnett og stoppekran forårsaket ved senere oparbeidelse, senkning eller utvidelse av veier bekostes av eieren.

Jeg er opmerksom på de skader og ulemper som kan opstå som følge av at vann- og kloakkledninger og ledninger for centralvarmeanlegget blir innklædt eller innstøpt og overtar det fulle ansvar herfor.

Vann skal benyttes til husholdningsbruk — ~~til teknisk bruk~~.

Arbeidet skal utføres av aut. rørlegger Tony Theodorsen

Om anlegget skal jeg få oplyse følgende:

Vannledningsarbeider:

Stikkledning for vann ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 32 mm. (1¼") og uttatt fra den — offentlige — ~~private~~ — vannledning i Munkeruddveien

Kloakkledningsarbeider:

Kloakkavstikkere ønskes lagt — ~~omlagt~~ — med en diameter av 125 mm. (5") og forgreningen anbragt på den offentlige — ~~private~~ — kloakk i Munkeruddveien

Jeg overtar det fulle ansvar for at eiendomsforholdet ved de private ledninger, hvorfra stikkledningene uttas, er ordnet.

Spesifisert opgave over antall tappesteder, vasker, servanter, bad og andre innretninger innsendes av rørleggeren.

Aker, den 29 april 1937

I. F. Dahle. I. F. Dahle.

Skjøteinnehaverens underskrift Eierens underskrift

Erklæringer som anført på denne side er innlevert til tinglysning.

Gebyr kr. betalt.

Akers herredsskriverkontor, den 19

For herredsskrivere

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1937, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0016

Dagbokf. den 2. SEP. 1937 DAGB. NR. 9320 37
AVSKRIFT. AKER

93

E R K L Æ R I N G

I Akers formannskaps möte 30te november 1933 er besluttet, at nedennevnte ledningsanlegg skal utföres i 3 budgett-terminer med beregnet bidrag kr. 35.000 og i samme möte er som 1ste termin bevilget kr. 12000 til vannledningsrör, stöpegods, ventiler, rörleggerarbeide og bidrag til ledningsgröft og kummer:

a. 5" vann- med 9" kloakkledning i Hans Henrik Rodes vei fra ferdig ledning ved vei 1762 til tverrledning til Munkerudveien, ca. 610 l.m.

b. 5" vann- med 9" kloakkledning i kvartalet mellem Hans Henrik Rodes vei og Munkerudveien ved gnr. 181, bnr. 372, ca. 130 l.m.

c. 6" vann- med 9" kloakkledning i Munkerudveien fra ferdig ledning ved vei 1752 til gnr. 181, bnr. 372, ca. 200 l.m.

Undertegnede eiere og skjöteinnehavere av nedennevnte eiendommer i Aker forplikter herved sig og senere eiere til å betale ordinær vannavgift for våre eiendommer såsnart ledningsanleggene er ferdige, selv om der ikke straks blir uttatt stikkledning, og i fellesskap garanterer vi å betale en minsteavgift pr. år som svarer til 8% årlig rente av kommunens utgifter til anleggene. Såfremt ordinær vannavgift ikke dekker den garanterte minsteavgift, skal forskjellen utlignes med like stort belöp på samtlige nedenstående eiendommer.

Vi forplikter oss til uten erstatning å avstå grunn til kommunens ledninger med rett for kommunen til avgiftsfritt å före tilsyn med ledningene og foreta de fornödne vedlikeholdsarbeider.

Det tillates naboer å före sine vann- og kloakkledninger frem til kommunens ledninger over våre eiendommer efter omforenet linje uten erstatning for grunn, men mot erstatning for forvoldt skade efter overenskomst eller skjönn. I mangel av mindelig overenskomst skal Akers vann- og kloakkvesen fastsette ledningenes beliggenhet og kan også bestemme at ledningene skal föres utenom eiendommen, om dette finnes rimelig.

Erklæringen kan tinglyses.

Aker, august 1936.

Gnr.:	Bnr.:	Eier	Skjöteinnehaver	Adresse
181	388	Harald Holm	Harald Holm	Munkerudv. 76
181	381	Alfr. Kalleklev	Alfred Kalleklev	Vei 1762

{}

ui.page_selector

Pantebok for Aker herredsskriveri, Aker 1937, Astaref: AV/SAO-A-10896/G/Gb/Gba/Gbab/L0016

Gnr.	Bnr.	Eier	Skjöteinnehaver	Adresse
181	374	Martin Martinsen	Martin Martinsen	H.H.Rodesv.119
181	328	K.J. Norin	K.J. Norin	H.H.Rodesv. 129
181	343	Martin Skilbred		H.H.Rodesv. 129
181	385	Oscar Olsen		Vei 1762 - 50
181	407	P. Kolstad	P. Kolstad	Munkerudv.75
181	372	Bj. Magnussen	Bj. Magnussen	Munkerudvn.78
181	373	Ole O. Ruud	Ole O. Ruud	H.H.Rodesv. 117
181	396	Alb.Amundsen	Alb.Amundsen	Munkerudvn.74
~~329x~~	329	Nils Nilsen		
181	314	Ellef Robarth	Ellef Robarth	H.H.Rodesv.102
~~484~~	386	P.A.Dahle	P.A.Dahle	Vei 1762
181	237	SöJakobsen		Vei 1762
181	377	K.Berg	K.Berg	H.H.Rodesv. 125
181	399	M.Fuglebergs döds-bo	Ragnar Andersen	Adr.adv.H.Th. Meinich, N.Slottsgt.7
181	400	Kr. Gjölberg	Kr.Gjölberg	
181	341	Kr. Gjölberg	Kr.Gjölberg	
181	342	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
181	324	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
181	323	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
181	322	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
181	344	Hans Jörgen Olsen	Kr. Gjölberg	
181	325	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
181	315	Kr. Gjölberg	P.Arnt Hansen	
181	309	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
181	307	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
181	306	Kr. Gjölberg	Kr. Gjölberg	
Tomt:	nr. 23 og 40, vei 1762		Borgh. Johansen	Odinsgate 1
"	" 42	- " -	Sigurd Jacobsen	
181	310	St.Elisabeth söstr.	Forst. st.Cosmosia Martin, Catharina Rudolph og Sentiana Schneidler	Urtegaten 31
181	311	- " -	- " -	
181	312	- " -	- " -	
181	340	Axel J.Wendelboe	Wendelboe	Munkerud
181	384	Gustav Johansen	Johansen	
181	327	Sigurd Thorvaldsen		
181	~~380~~	Adolf Dahlen	Adolf Dahlen	Foldal

{}

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/12607/105
Attesteringstidspunkt 2025-11-19 10:27

Anne Dahle, Munkerudvollen 50, Munkerud.

Erklæring.

5 OKT 1954 12607

Undertegnede som søker om å bli midlertidig fritatt for opparbeidelse av vei i 8 m bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av

5. august 1954.

«Gn.-nr. 181, br.-nr. 386

Munkerudvollen nr. 50.

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/2 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet det bestemmes:

1. Munkerudvollen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4 meter bred kjörebane.-

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte seg til, når Oslo kommune måtte forlange det, å opparbeide veiene med kloakk langs tomta i inntil 8 m bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.
3. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemelser.»

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

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.
Tinglysningsgebyr kr. 5,— vedlegges.

Oslo, den 12/8 19 54.

Anne Dahle (s)

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

Oslo, den 12/8 19 54.

Anne Dahle (s)

O. V. V. Skj. 39 a. 2000. 2-52. J. & N.

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00107147	19.11.2025	38251402

Ident
1954/12607/105

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

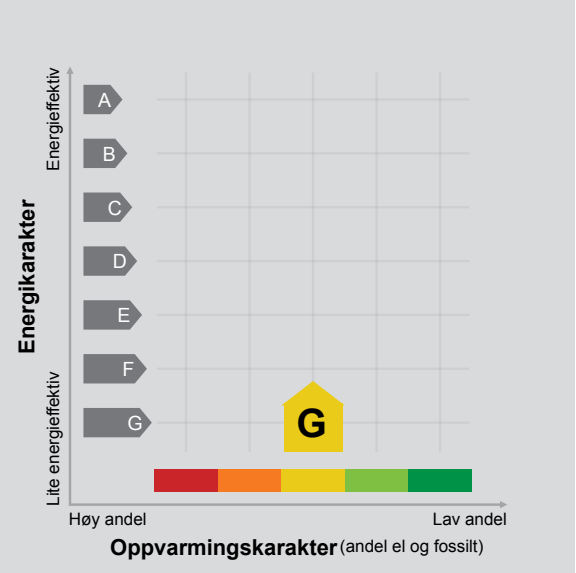
Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

ENERGIATTEST

Adresse	Munkerudvollen 50
Postnummer	1165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80424256
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-191907
Dato	20.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1925
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Munkerudvollen 50, 1165 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 386, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251402

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Soliman Sarwar

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 905 17 305

E-post: soliman.sarwar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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