Munkerudveien 59A, 1165 OSLO



PROPR.NO

Selger
Andreas Hobbelin
91707414

Prisantydning
13 200 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 181 Bnr. 267

NORDSTRAND- Klassisk enebolig fra 1924 med potensial – 4 soverom, 2 stuer, 1 009 m² tomt og svømmebasseng

PRISANTYDNING
kr 13 200 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 24 940 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
156kvm

ANTALL SOVEROM
4

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 009kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1924



stor solrik hage syd



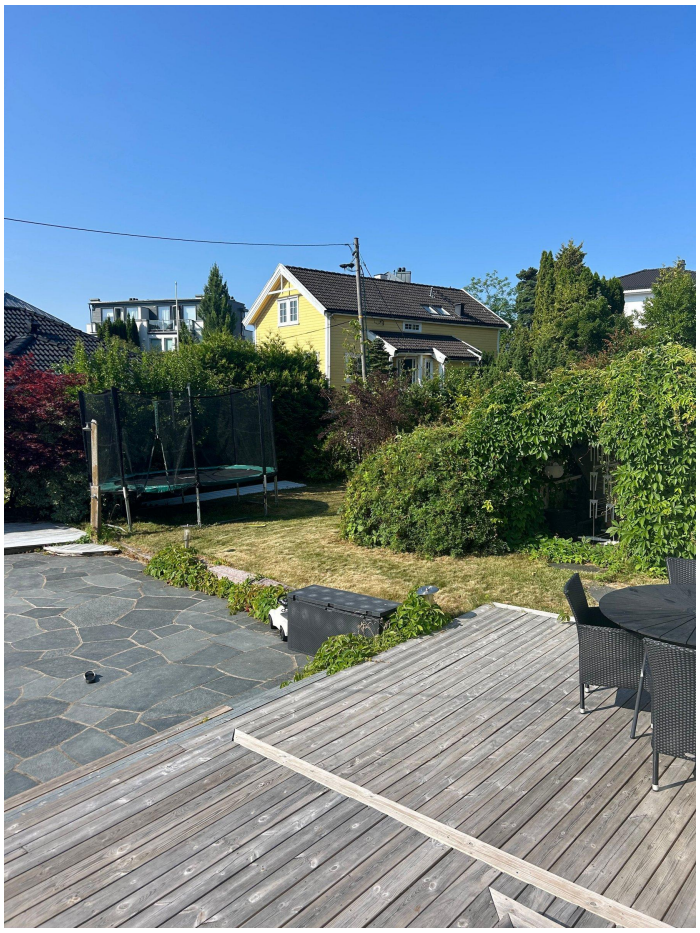
stor platting sydøst hjørne



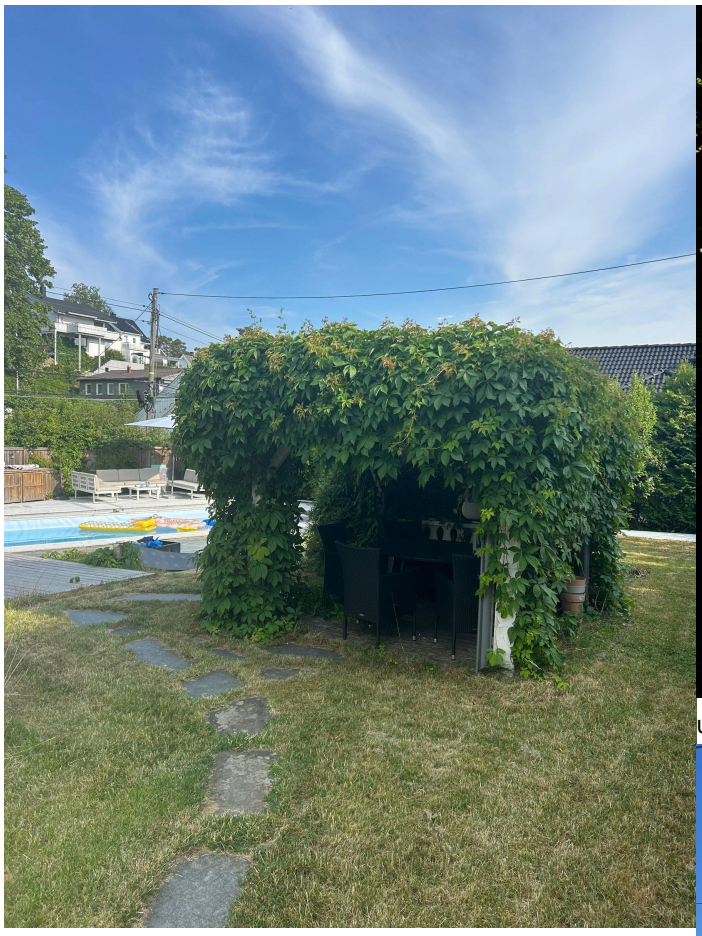
Utgang fra stue direkte til platting, hage og svømmebasseng



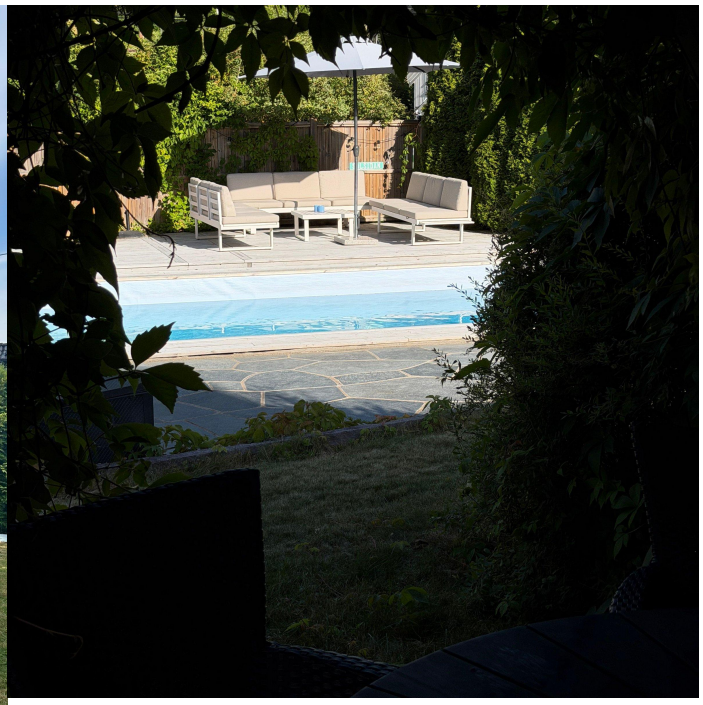
stor solrik hage sydvest



stor solrik hage sydvest



paviljong i hagen sydvest



utsyn fra paviljong i hage



fasade øst



fasade øst



fasade øst



fasade vest



egen kjellerinngang fasade vest



fasade nordvest



forvaring og sitteplass inngangsparti



åpen kjøkkenløsning sett fra inngangsparti



åpen kjøkkenløsning sett fra inngangsparti



utsyn til hage og svømmebasseng fra kjøkken



åpen kjøkkenløsning sett fra spisestue



ovn i kjøkken, en fin gjenstand



spisestue og stue sett fra kjøkken



spisstue med åpent lyst kjøkken



stue mot nord sett fra spisestue



stue og spisestue mot syd



Stue utsyn mot øst



Stue utsyn mot nordøst



Gammel klassisk ovn, en historisk verdigjenstand



Forlengelse av stue og spisetue ut mot hage



Trapp fra 1 etasje til 2 etasje, forvaringsmuligheter under trapp



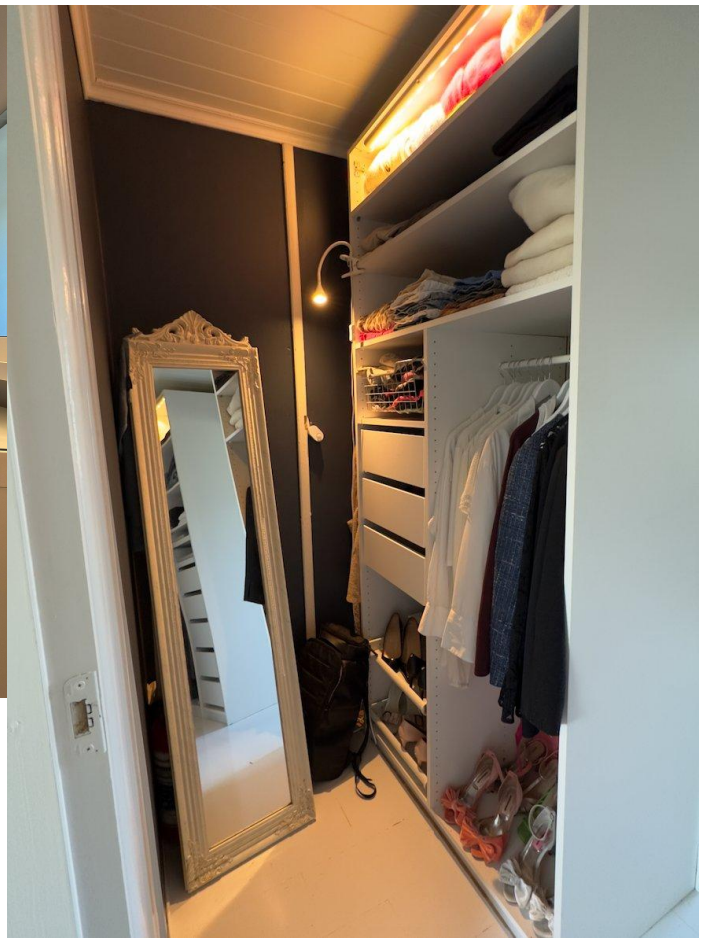
AI-generert bilde får å illustrere et takvindu i skråtak



originalbilde Soverom 1



originalbilde Soverom 1



walk-in-closet 2 etasje mellom soverom 1 og soverom 2 (hovedsoverom)



walk-in-closet 2 etasje mellom soverom 1 og soverom 2 (hovedsoverom)



AI-generert bilde får å illustrere et takvinduer i skråtak



originalbilde Soverom 3 (hovedsoverom)



AI-generert bilde får å illustrere et takvinduer i skråtak



originalbilde Soverom 2 (hovedsoverom)



AI-generert bilde får å illustrere et takvindu i skråtak



originalbilde Soverom 3



Soverom 3 sett gjennom baderom i 2 etasje

Om boligen

Sjarmerende og innholdsrik bolig fra 1924 på stor tomt på ca. 1 000 kvm, med stor, solrik og barnevennlig hage, nedgravd svømmebasseng med varmepumpe og romslig platting (50m2+) med utekjøkken. Boligen er 3 etasjer med egen inngang kjeller.

Boligen er oppgradert siden 2019. Blant annet er drenering, utvendig etterisolering og ny kledning utført, vann- og avløpsanlegg oppgradert og det elektriske anlegget modernisert. Samtidig må kjøper påregne videre modernisering og oppgradering, noe som gir gode muligheter til å sette sitt eget preg på boligen.

Eiendommen har også et spennende potensial med tanke på videre utvikling, men kjøper må selv undersøke relevante muligheter, begrensninger og eventuelle offentlige krav. Se siste informasjon om Småhusplanen for Oslo.

Beliggenhet

Boligen ligger i et svært attraktivt og familievennlig område på Nordstrand, med kort vei til barnehager, skoler og et godt etablert nabomiljø med mange barnefamilier. Det er nærhet til både Nordstrand skole og Munkerud skole, samt flere barnehager i området.

Fra eiendommen er det også kort vei til Sæterkrysset med butikker, servicetilbud og hyggelige nærområder. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og trikk i nærheten.

For aktive familier er det kort avstand til både skog og natur, Nordstrand Arena (Niffen) med et bredt aktivitetstilbud, samt fine muligheter for vinteraktiviteter som Ljan Skisenter, skøyter på Skredderjordet og på Munkerud skole.

Dette er et veldig godt område for familier som ønsker en trygg, aktiv og praktisk hverdag.

Annet

Overtakelse kan tidligst finne sted fra 1. september 2026 og eier foretrekker kjøpere med tidlig overtakelse høsten 2026. Boligen vil kun ligge ute for salg i August, om ikke boligen blir solgt før siste august vil den bli leid ut til juni 2027.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
330 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

347 990 kr (Omkostninger totalt)

---

13 547 990 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Munkerudveien 59 A, 1165 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 267

Sum areal alle bygg: BRA: 174 m² BRA-i: 156 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22635-1010 **Referansenummer:** ZS3999

Autorisert foretak: KHS Entreprenør Invest AS **Sertifisert Takstingeniør:** Khurram Shaddiq

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.

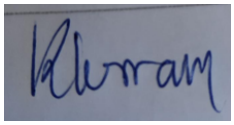
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

KHS entreprenør invest AS

Takst og ingeniør tjenester



Rapportansvarlig



Khurram Shaddiq

Uavhengig Takstingeniør

ks@khs-takst.no

452 17 208

Norsk takst

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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.

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Takflaten er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det ble registrert enkelte knekte takstein. Undertaket er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Konstruksjonene er av eldre dato, og alder er ukjent. Besiktigelse er utført fra bakkenivå.
Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Ved befaringen fremsto kledningen som nyere. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at ytterveggene er rehabilitert med ny kledning og utvendig etterisolering i nyere tid.
Vinduene er opplyst skiftet i 2015. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.
Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i trekonstruksjon. Konstruksjonen er besiktiget fra tilgjengelige områder og må sees i sammenheng med vurderingen av taktekkingen.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er opplyst å være fra 2015. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert råteskader, punkterte glass, kondens mellom glassene eller andre vesentlige skader. Enkelte vinduer gikk noe tregt ved åpning og lukking.
Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt. Døren fremstår som av nyere dato (2000-tallet). Ved visuell kontroll ble det ikke registrert råteskader, punkterte glass, kondens mellom glassene eller andre vesentlige skader. Døren fungerte tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.
Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, antatt av nyere dato. Døren ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert råteskader, punkterte glass, kondens mellom glassene, utettheter eller andre synlige skader. Balkongdøren fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Malt kjellerytterdør av nyere dato. Døren ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert råteskader, punkterte glass (dersom dør med glassfelt), utettheter eller andre synlige skader. Døren fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.
Balkong med rekkverk og terrassegulv av tre. Konstruksjonen ble besiktiget ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til råteskader, svikt eller andre vesentlige avvik ved de tilgjengelige og synlige overflatene. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.
Utvendig trapp til kjeller utført i betong og tre. Ved befaring ble det registrert at enkelte trinn/planker har løs innfesting. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige skader på den synlige konstruksjonen. Det ble ikke registrert andre utvendige forhold utover det som er omtalt under øvrige kontrollpunkter i rapporten. Garasje på ca. 18 m² var låst ved befaring og er derfor ikke tilstandsvurdert innvendig.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat og fliser på gulv, malte platevegger og malte himlinger. Ved inngangspartiet er det flislagt gulv i trappeløpet mot 2. etasje. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje på overflatene, herunder stedvis slitasje i parkettgulv og enkelte slitte malte overflater. Bod ved inngang i 1. etasje fremstår uferdig med manglende vegg- og gulvkledning enkelte steder. Det ble også registrert stedvis manglende tildekking av elektriske installasjoner. Eier opplyser at det tidligere har vært en taklekkasje ved inngangspartiet mot kjøkken. Lekkasjen skal være utbedret. Ved befaring ble det observert eldre merker etter hendelsen, men ingen tegn til aktiv fukt eller pågående lekkasje.
Etasjeskiller består av betongdekke mot kjeller og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. etasje og loft. Det ble registrert stedvise ujevnheter og svikt/myke områder i gulvene i boligens treetasjer. Betonggulvet i kjeller fremsto uten synlige skader ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt-, råte- eller soppskader i tilgjengelige konstruksjoner.
Boligen har teglpipe med tilhørende vedovn. Pipe og ildsted fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker i pipe, avvik ved pipevanger eller manglende sikkerhetsavstander til brennbart materiale. Det ble heller ikke registrert andre synlige avvik ved ildstedet. Vedovnen var ikke prøvefyrt.
Boligen har peis med innsats tilknyttet teglpipe. Peisinnsatsen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker eller skader på pipe eller peis, manglende sikkerhetsavstander eller andre synlige avvik. Peisen var ikke prøvefyrt ved befaring
Boligen har en nyere vedovn tilknyttet pipe. Ved visuell befaring ble det registrert riss/sprekker i pipe. Vedovnen var ikke prøvefyrt ved befaring.
Rom under terreng har betonggulv og mur-/betongvegger. Det er foretatt hulltaking. Fuktmåling viste forhøyet fuktverdi (ca. 275) i konstruksjonen, tilsvarende rødt måleområde. Det ble ikke registrert synlig soppvekst, råteskader, saltutslag, fritt vann eller typisk kjellerlukt ved befaring.
Innvendig malt tretrapp med rekkverk på én side. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Trappen antas å være etablert i forbindelse med ombygging av boligen. Eksakt alder er ukjent.
Bratt innvendig tretrapp til kjeller. Trappen har smale inntrinn og begrenset fri takhøyde. Målt fri høyde er under ca. 2,0 meter, noe som medfører risiko for å slå hodet ved bruk. Trappen fremstår ellers stabil ved befaring.
Boligen har malte fyllingsdører av ulik alder. Dørene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Ved befaring ble det registrert at flere innvendige dører tar i karm og er vanskelige å åpne og lukke.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er opplyst å være egenutført av eier. Vegger er bygget opp med baderomsplater og påført smøremembran. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Løsningen rundt sluket er ukjent. Det ble målt et fall mot sluk på ca. 25 mm, hvilket vurderes som utilstrekkelig. WC er montert uten synlige dreneringshull.
Baderomsinnredningen har fuktskader med oppsvulming og nedbrutte materialer. Badet har flere vesentlige avvik, herunder manglende dokumentasjon, ukjent utførelse ved sluk, utilstrekkelig fall mot sluk og fuktskadet innredning. Samlet gir dette økt risiko for fukt- og vannskader, og badets utførelse kan ikke verifiseres å tilfredsstille gjeldende krav på utførelsestidspunktet.Det anbefales en grundig teknisk undersøkelse av våtrommet. Skadde bygningsdeler bør skiftes ut, og det må påregnes omfattende utbedringer eller full rehabilitering av badet.
Vegger har en kombinasjon av fliser, baderomsplater/våtromsplater og malte overflater direkte på mur/betong. Himling er malt.

Beskrivelse av eiendommen

Utførelsen fremstår som sammensatt og delvis egenutført, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser fagmessig oppbygging av våtrommet.
Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel. Fallet mot sluk er vurdert som utilstrekkelig sett i forhold til gulvets størrelse og utforming. Vann vil renne mot sluk, men fallforholdene er ikke optimale. Badet er opplyst utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt.
Badet er opplyst å være oppført av eier. Membranløsningen kan ikke verifiseres da det ikke foreligger dokumentasjon, og membranen er ikke synlig ved sluket. Klemring eller annen dokumenterbar avslutning av membran mot sluk kunne ikke konstateres ved befaring. Slukløsningens utførelse kan derfor ikke vurderes fullt ut.
Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen har synlig hevelse/svelling som følge av fuktpåvirkning. Det ble registrert lekkasje fra avløpet under servanten ved befaring.
Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ved funksjonskontroll under befaring ble avtrekket vurdert å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventil eller tilluftsløsning.
Hulltaking er ikke utført da tilliggende veggkonstruksjoner består av betong, og det derfor ikke er fysisk mulig å gjennomføre hulltaking uten å påføre bygningsskade. Badet er opplyst å være oppført av eier uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

Svømmebasseng
Utvendig nedgravd svømmebasseng er registrert på eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende alder, utførelse eller tekniske installasjoner.
Nedgravd utvendig svømmebasseng. Alder og utførelse er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjon, tettesjikt eller tekniske installasjoner. Vurderingen er begrenset til visuell inspeksjon.Det er ikke mulig å kontrollere bassengets tetthet eller avdekke eventuelle skjulte lekkasjer ved en visuell tilstandsbefaring. Konstruksjon, tettesjikt og rørføringer er skjulte og kan ikke vurderes uten særskilte undersøkelser. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter bassengens tekniske tilstand. Dersom det er usikkerhet rundt bassengens funksjon eller tetthet, anbefales funksjonskontroll og lekkasjetest utført av fagkyndig. Eventuelle vedlikeholds- eller reparasjonsbehov må vurderes etter slik kontroll.

Bad
Badet er opprinnelig etablert ca. 1990. Det er opplyst at det senere er utført oppgraderinger av gulv, vegger og deler av røropplegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon og opplysninger fra eier.Badet er av eldre dato med senere oppgraderinger. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt, membran eller øvrige bygningsmessige arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske oppbygning og gjenværende levetid. Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Ved fremtidig rehabilitering bør badet oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnorm, med full dokumentasjon av utførelsen.
Veggene består av en kombinasjon av opprinnelige fliser, overflatebehandlede fliser, våtromsplater og dekor-/trepanel på enkelte vegger. Himling består av himlingsplater. Eier opplyser at oppgraderinger av vegger er utført som egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Eier opplyser at badet er bygget opp som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller rørarbeider. Målt høydeforskjell fra dørterskel til sluk er ca. 9 mm, noe som er betydelig mindre enn anbefalt. Slukrist mangler ved befaring. Det er registrert stedvise riss i fuger, bom (hulrom) under enkelte fliser og manglende silikonfuger
Eier opplyser at membran er påført som smøremembran, men utførelse rundt klemring kan ikke verifiseres og fremstår mangelfull.
Vannrør til dusjkabinett er montert lavt på vegg og fremstår som en utradisjonell løsning. Utførelse av vann- og elektriske installasjoner er ukjent.
Plastsluk med ukjent membranløsning. Badet er i hovedsak egenutført av eier, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tilslutning mot sluk. Membran kan ikke verifiseres visuelt, og klemring kan ikke kontrolleres. Slukrist mangler ved befaring, noe som medfører redusert sikkerhet, vanskeliggjør normal bruk og øker risikoen for at større gjenstander kommer ned i sluket. Slukløsningen og membranen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er registrert åpninger under WC-konstruksjonen, og løsningen er ikke utført slik at en eventuell lekkasje ledes tilbake til våtrommet. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting under toalettet.
jHulltaking er ikke utført. På bakgrunn av de omfattende registrerte avvikene ved våtrommet, herunder manglende dokumentasjon, usikker membranløsning, mangelfull utførelse, utilstrekkelig fall til sluk, manglende slukrist og øvrige registrerte feil, vurderes badet å ha behov for totalrehabilitering. Ytterligere hulltaking anses derfor ikke å ville gi informasjon som endrer den bygningssakkyndiges vurdering.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2019 med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det ble ikke registrert fuktutslag ved kontroll rundt utsatte installasjoner, og det ble ikke observert lekkasjer fra synlige vanninstallasjoner. Kjøkkenet fremstår generelt i god stand, men det mangler komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Kjøkkenventilator er integrert i koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonen består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Deler av anlegget fremstår som egenutført av eier. Rør-i-rør-systemet er etablert uten fordelerskap, og rørføringene ligger åpent. Utførelsen av deler av vanninstallasjonen fremstår ikke som fagmessig, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.
Synlige avløpsrør er utført i plast. Avløpssystemet fra de øvre etasjene og ned til kjeller er i hovedsak utført med plastrør. Det ble ikke registrert lekkasjer, unormal lukt eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Eier opplyser at deler av røropplegget er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.
Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2015. Berederen fremstår uten synlige tegn til lekkasje eller skade. Det er registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen. Eventuelle elektriske forhold vurderes ikke nærmere i denne rapporten og bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør.
Det elektriske anlegget består av installasjoner fra ulike perioder. Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon for deler av de utførte elektriske arbeidene, herunder oppgradering av

Beskrivelse av eiendommen

sikringsskap, nye kurser og senere utvidelser av anlegget. Eier opplyser samtidig at enkelte arbeider er utført i egen regi. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader på tilgjengelige komponenter. Det ble imidlertid registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen, som er omtalt under eget kontrollpunkt. Den visuelle kontrollen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler av anlegget og erstatter ikke en el-faglig kontroll. Skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for kontroll. På bakgrunn av anleggets alder, utførelse over flere perioder og at dokumentasjonen ikke omfatter hele anlegget, anbefales det at det gjennomføres en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det foreligger ingen geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.
Drenering og utvendig fuktsikring er delvis oppgradert i nyere tid. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at deler av grunnmuren er drenert og utvendig fuktsikret med Isodren-system. Ved befaringen ble det likevel registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng langs den delen av grunnmuren som ikke er opplyst å være drenert. Punktet må sees i sammenheng med «Rom under terreng».
Grunnmur av betong
Terrenget langs deler av bygningen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Ved den veggen som ikke er drenert faller terrenget delvis inn mot bygningen, noe som kan bidra til økt vannbelastning mot grunnmuren. Punktet må sees i sammenheng med registrerte fuktutslag i rom under terreng.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at utvendige vann- og avløpsledninger ble skiftet i 2020. Vannledning er opplyst utført i plast (PEL), og avløpsledning i plast. Vurderingen bygger på visuell befaring og fremlagt dokumentasjon. Skjulte ledninger har ikke vært tilgjengelige for kontroll. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga mistanke om funksjonssvikt eller lekkasjer.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, herunder dokumentasjon på godkjent bruksendring av kjeller. Ved befaringen ble det registrert enkelte avvik mellom dagens planløsning og de sist godkjente tegningene. Avvikene omfatter blant annet flytting av kjøkken, endret plassering av tidligere WC i 1. etasje samt åpning under trapp. Det er ikke foretatt en full byggesaksmessig vurdering av tiltakene. Eventuell videre avklaring må rettes til plan- og bygningsmyndighetene.

Garasje

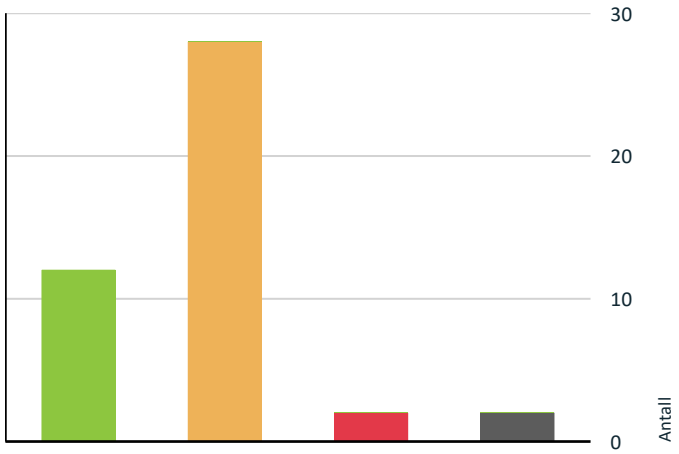
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

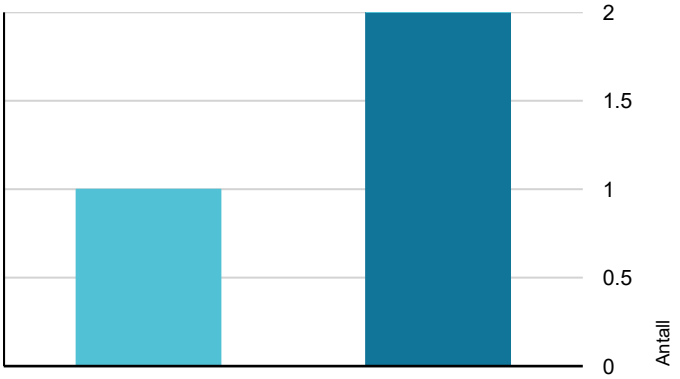
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er gjennomført som en visuell tilstandsanalyse i henhold til Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) og Norsk Taksts retningslinjer. Vurderingene er basert på tilgjengelige og synlige bygningsdeler på befaringstidspunktet.

Opplysninger om byggeår, utførte arbeider og rehabiliteringer bygger i stor grad på informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og egenerklæring. Der dokumentasjon ikke foreligger, er vurderingene basert på visuelle observasjoner og bygningssakkyndiges faglige skjønn.

Det er registrert flere arbeider utført av eier, og det foreligger begrenset dokumentasjon på deler av utførelsen. Dette gjelder blant annet enkelte våtrom, VVS-installasjoner og elektriske arbeider. Det anbefales at kjøper innhenter ytterligere dokumentasjon der dette anses nødvendig.

Garasje på ca. 18 m² var låst ved befaring og kunne derfor ikke besiktiges innvendig. Vurderingen av garasjen omfatter kun utvendige, synlige forhold.

Nedgravd utvendig svømmebasseng er kun vurdert ut fra synlige forhold. Tetthet, membran, tekniske installasjoner og eventuelle lekkasjer har ikke vært mulig å kontrollere uten destruktive inngrep eller spesialundersøkelser.

Det er ikke foretatt destruktive inngrep utover det som fremgår av rapporten. Der hulltaking ikke er utført, er dette begrunnet under de aktuelle kontrollpunktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1.Etasje > Svømmebasseng > Generell	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Svømmebasseng > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted - 2** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted - 2 - 3** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper - 2** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > U.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1923

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Takflaten er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Det ble registrert enkelte knekte takstein. Undertaket er av eldre dato, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.

Det ble registrert enkelte knekte takstein. Undertak og taktekking er av høy alder, og mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt. På grunn av alder må det påregnes økt risiko for slitasje og fremtidige lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Knekte takstein må skiftes.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Knekte takstein bør skiftes for å hindre vanninntrenging. Taktekkingen og undertaket bør følges opp med jevnlige kontroller. Det må påregnes utskifting av taktekking og undertak på sikt som følge av alder og normal levetid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Konstruksjonene er av eldre dato, og alder er ukjent. Besiktigelse er utført fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår med normal aldersrelatert slitasje. Mer enn halvparten av forventet brukstid vurderes å være oppbrukt ut fra alder. Det ble ikke registrert synlige skader eller lekkasjer ved befaringen, men på grunn av alder må det påregnes økt risiko for svikt over tid.

Konsekvens/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.

Tilstanden bør overvåkes gjennom jevnlig vedlikehold og kontroll. Det må påregnes utskifting av takrenner, nedløp og beslag på sikt som følge av alder og normal levetid.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Ved befaringen fremsto kledningen som nyere. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at ytterveggene er rehabilitert med ny kledning og utvendig etterisolering i nyere tid. Vinduene er opplyst skiftet i 2015. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med A-takstoler i trekonstruksjon. Konstruksjonen er besiktiget fra tilgjengelige områder og må sees i sammenheng med vurderingen av taktekkingen.

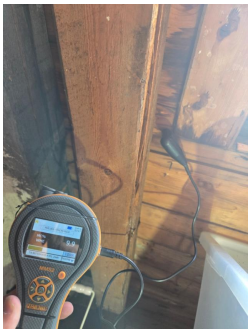
Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det ble registrert symptomer på fuktpåvirkning i deler av takkonstruksjonen. Årsaken til fuktpåvirkningen kunne ikke fastslås ved den visuelle befaringen. Det ble ikke registrert vesentlige deformasjoner eller råteskader på tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avklare årsak og omfang av fuktpåvirkningen. Eventuelle nødvendige utbedringer bør utføres på bakgrunn av resultatene fra videre undersøkelser.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er opplyst å være fra 2015. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert råteskader, punkterte glass, kondens mellom glassene eller andre vesentlige skader. Enkelte vinduer gikk noe tregt ved åpning og lukking.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer var noe vanskelige å åpne og lukke ved stikkprøvekontroll. Dette kan skyldes behov for justering og normalt vedlikehold. For øvrig fremstod vinduene i tilfredsstillende stand ut fra alder og visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

Det anbefales å justere de aktuelle vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon. Det må påregnes normalt vedlikehold av vinduene over tid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med glassfelt. Døren fremstår som av nyere dato (2000-tallet). Ved visuell kontroll ble det ikke registrert råteskader, punkterte glass, kondens mellom glassene eller andre vesentlige skader. Døren fungerte tilfredsstillende ved befaringstidspunktet.

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, antatt av nyere dato. Døren ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert råteskader, punkterte glass, kondens mellom glassene, utettheter eller andre synlige skader. Balkongdøren fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Dører - 2 - 3

Beskrivelse

Malt kjellerytterdør av nyere dato. Døren ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Det ble ikke registrert råteskader, punkterte glass

(dersom dør med glassfelt), utettheter eller andre synlige skader. Døren fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med rekkverk og terrassegulv av tre. Konstruksjonen ble besiktiget ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til råteskader, svikt eller andre vesentlige avvik ved de tilgjengelige og synlige overflatene. Vurderingen er basert på visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp til kjeller utført i betong og tre. Ved befaring ble det registrert at enkelte trinn/planker har løs innfesting. For øvrig ble det ikke registrert vesentlige skader på den synlige konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert løse planker/trinn i trappen, noe som reduserer stabiliteten og kan medføre økt risiko ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løse planker bør festes eller skiftes ut. Trappen bør kontrolleres og vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og sikker bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det ble ikke registrert andre utvendige forhold utover det som er omtalt under øvrige kontrollpunkter i rapporten. Garasje på ca. 18 m² var låst ved befaring og er derfor ikke tilstandsvurdert innvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Frittstående garasje på ca. 18 m². Garasjen var låst ved befaring, og innvendig besiktigelse kunne derfor ikke gjennomføres. Garasjen er ikke tilstandsvurdert. Vurderingen omfatter kun utvendige synlige forhold fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende innvendig besiktigelse medfører at garasjens tekniske tilstand ikke kan vurderes fullt ut. Eventuelle skjulte skader eller vedlikeholdsbehov kan derfor ikke utelukkes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett, laminat og fliser på gulv, malte platevegger og malte himlinger. Ved inngangspartiet er det flislagt gulv i trappeløpet mot 2. etasje. Det ble registrert normal alders- og bruksslitasje på overflatene, herunder stedvis slitasje i parkettgulv og enkelte slitte malte overflater. Bod ved inngang i 1. etasje fremstår uferdig med manglende vegg- og gulvkledning enkelte steder. Det ble også registrert stedvis manglende tildekking av elektriske installasjoner. Eier opplyser at det tidligere har vært en taklekkasje ved inngangspartiet mot kjøkken. Lekkasjen skal være utbedret. Ved befaring ble det observert eldre merker etter hendelsen, men ingen tegn til aktiv fukt eller pågående lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskader på overflater.

Overflatene har stedvis slitasje utover normal bruk, og bod ved inngang er ikke ferdigstilt. Det er også registrert manglende tildekking av enkelte elektriske installasjoner. Tidligere lekkasje fra tak ved inngangspartiet er opplyst utbedret, og det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Ferdigstille bod med nødvendig vegg- og gulvkledning. Slitte overflater kan utbedres etter behov. Manglende tildekking av elektriske installasjoner bør ferdigstilles av registrert elektroinstallatør. Tidligere lekkasjeområde anbefales kontrollert ved fremtidig vedlikehold for å sikre at lekkasjen ikke har gjentatt seg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av betongdekke mot kjeller og trebjelkelag mellom 1. og 2. etasje samt mellom 2. etasje og loft. Det ble registrert stedvise ujevnheter og svikt/myke områder i gulvene i boligens treetasjer. Betonggulvet i kjeller fremsto uten synlige skader ved befaring. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt-, råte- eller soppskader i tilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert stedvis svikt og myke områder i gulvkonstruksjonen, noe som kan skyldes alder, slitasje eller lokale svekkelser i trebjelkelaget. Forholdet medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og bør undersøkes nærmere dersom omfang eller årsak ønskes avklart.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av områder med registrert svikt for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Eventuelle skjevheter eller svekkelser bør utbedres ved behov.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglpipe med tilhørende vedovn. Pipe og ildsted fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker i pipe, avvik ved pipevanger eller manglende sikkerhetsavstander til brennbart materiale. Det ble heller ikke registrert andre synlige avvik ved ildstedet. Vedovnen var ikke prøvefyrt.

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

Piper og ildsteder av denne alderen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Den visuelle kontrollen kan ikke avdekke den innvendige tilstanden i pipeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales at pipeløpet kontrolleres ved ordinært feiervesen eller ved nærmere undersøkelse dersom det oppstår mistanke om skader eller før større oppgraderinger. Videre vedlikehold må påregnes som følge av alder.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Boligen har peis med innsats tilknyttet teglpipe. Peisinnsatsen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Det ble ved befaring ikke registrert synlige sprekker eller skader på pipe eller peis, manglende sikkerhetsavstander eller andre synlige avvik. Peisen var ikke prøvefyrt ved befaring

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

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Den visuelle kontrollen gir ikke grunnlag for å vurdere pipeløpets innvendige tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales nærmere kontroll av pipeløpet ved ordinært feiervesen eller annen fagkyndig ved behov eller før fortsatt omfattende bruk. Videre vedlikehold må påregnes som følge av alder.



TG 2 Pipe og ildsted - 2 - 3

Beskrivelse

Boligen har en nyere vedovn tilknyttet pipe. Ved visuell befaring ble det registrert riss/sprekker i pipe. Vedovnen var ikke prøvefyrt ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble registrert riss/sprekker i pipe. I tillegg har pipen passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Forholdet kan påvirke pipens funksjon og sikkerhet, og det er ikke mulig å fastslå omfanget ved en visuell kontroll alene.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales at pipe og pipeløp undersøkes og utbedres av kvalifisert fagperson før videre bruk. Ildstedet bør ikke benyttes før nødvendige utbedringer er gjennomført og pipen er vurdert som sikker.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har betonggulv og mur-/betongvegger. Det er foretatt hulltaking. Fuktmåling viste forhøyet fuktverdi (ca. 275) i konstruksjonen, tilsvarende rødt måleområde. Det ble ikke registrert synlig soppvekst, råteskader, saltutslag, fritt vann eller typisk kjellerlukt ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking og fuktmåling viste forhøyet fuktinnhold i konstruksjonen. Det ble ikke registrert synlige følgeskader ved befaringstidspunktet, men de forhøyede fuktverdiene indikerer risiko for fuktproblematikk og videre utvikling av skader dersom årsaken ikke avklares.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

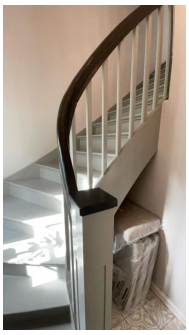
Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til de forhøyede fuktverdiene. Eventuelle nødvendige tiltak bør utføres på bakgrunn av resultatene fra videre undersøkelser.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig malt tretrapp med rekkverk på én side. Trappen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Trappen antas å være etablert i forbindelse med ombygging av boligen. Eksakt alder er ukjent.



TG 2 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Bratt innvendig tretrapp til kjeller. Trappen har smale inntrinn og begrenset fri takhøyde. Målt fri høyde er under ca. 2,0 meter, noe som medfører risiko for å slå hodet ved bruk. Trappen fremstår ellers stabil ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

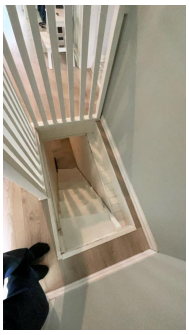
Trappen har en bratt utforming med små inntrinn og lav fri takhøyde. Dette medfører redusert brukskomfort og økt risiko for fall og hodeskader ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å utvise forsiktighet ved bruk av trappen. Ved fremtidig ombygging bør trappeløp og fri takhøyde vurderes forbedret dersom bygningsmessige forhold tillater det.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører av ulik alder. Dørene fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Ved befaring ble det registrert at flere innvendige dører tar i karm og er vanskelige å åpne og lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Flere innvendige dører har monteringsavvik og/eller skjevheter som medfører at de tar i karm og har redusert funksjon ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det anbefales å justere dørblad og karmer der dette er mulig. Dører med vedvarende funksjonsproblemer kan på sikt kreve reparasjon eller utskifting.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst å være egenutført av eier. Vegger er bygget opp med baderomsplater og påført smøremembran. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke. Løsningen rundt sluket er ukjent. Det ble målt et fall mot sluk på ca. 25 mm, hvilket vurderes som utilstrekkelig. WC er montert uten synlige dreneringshull. Baderomsinnredningen har fuktskader med oppsvulming og nedbrutte materialer. Badet har flere vesentlige avvik, herunder manglende dokumentasjon, ukjent utførelse ved sluk, utilstrekkelig fall mot sluk og fuktskadet innredning. Samlet gir dette økt risiko for fukt- og vannskader, og badets utførelse kan ikke verifiseres å tilfredsstille gjeldende krav på utførelsestidspunktet.Det anbefales en grundig teknisk undersøkelse av våtrommet. Skadde bygningsdeler bør skiftes ut, og det må påregnes omfattende utbedringer eller full rehabilitering av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger har en kombinasjon av fliser, baderomsplater/våtromsplater og malte overflater direkte på mur/betong. Himling er malt. Utførelsen fremstår som sammensatt og delvis egenutført, og det foreligger ikke dokumentasjon som viser fagmessig oppbygging av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er registrert ulike materialoverganger og overflateløsninger i våtrommet, herunder fliser, våtromsplater og malte mur-/betongflater. Løsningene fremstår ikke helhetlig dokumentert som våtromsløsning. Dette medfører usikkerhet knyttet til tetthet og utførelse i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
• Tiltak:

Det anbefales nærmere kontroll av våtrommets oppbygging og overganger. Ved videre bruk bør våtrommet følges opp nøye med tanke på tegn til fukt, og det må påregnes utbedringer eller rehabilitering dersom det avdekkes mangler ved tettesjikt eller overflater.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel. Fallet mot sluk er vurdert som utilstrekkelig sett i forhold til gulvets størrelse og utforming. Vann vil renne mot sluk, men fallforholdene er ikke optimale. Badet er opplyst utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Fall mot sluk er mindre enn anbefalt og vurderes som utilstrekkelig i forhold til badets størrelse. Dette kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ledes langsomt mot sluket. Badet er utført uten fremlagt dokumentasjon, og løsning rundt sluk og tettesjikt kan derfor ikke verifiseres.

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

Det anbefales å overvåke forholdet ved normal bruk. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvfallet og slukløsningen oppgraderes til gjeldende krav og anbefalinger.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

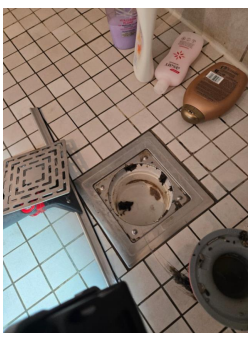
Badet er opplyst å være oppført av eier. Membranløsningen kan ikke verifiseres da det ikke foreligger dokumentasjon, og membranen er ikke synlig ved sluket. Klemring eller annen dokumenterbar avslutning av membran mot sluk kunne ikke konstateres ved befaring. Slukløsningens utførelse kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Det er avvik:

Badet er opplyst å være oppført av eier. Membranløsningen kan ikke verifiseres da det ikke foreligger dokumentasjon, og membranen er ikke synlig ved sluket. Klemring eller annen dokumenterbar avslutning av membran mot sluk kunne ikke konstateres ved befaring. Slukløsningens utførelse kan derfor ikke vurderes fullt ut.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse av membran- og slukløsningen dersom det oppstår mistanke om lekkasje eller ved fremtidig rehabilitering. Ved ombygging bør sluk- og membranløsning utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende krav.



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen har synlig hevelse/svelling som følge av fuktpåvirkning. Det ble registrert lekkasje fra avløpet under servanten ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble registrert fuktskade med hevelse/svelling i baderomsinnredningen. Videre ble det registrert lekkasje fra avløpet under servanten. Fuktskaden vurderes å være forårsaket av lekkasjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lekkasje fra avløpet må utbedres. Skadet baderomsinnredning bør repareres eller skiftes ut etter at lekkasjen er utbedret for å hindre videre fuktskader og verdiforringelse.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er utstyrt med mekanisk avtrekk. Ved funksjonskontroll under befaring ble avtrekket vurdert å fungere tilfredsstillende. Det ble ikke registrert unormale forhold ved ventil eller tilluftsløsning.

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da tilliggende veggkonstruksjoner består av betong, og det derfor ikke er fysisk mulig å gjennomføre hulltaking uten å påføre bygningsskade. Badet er opplyst å være oppført av eier uten fremlagt dokumentasjon på utførelse. Vurderingen er derfor basert på visuell kontroll og tilgjengelige opplysninger.

1.ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG 3 Generell

Beskrivelse

Utvendig nedgravd svømmebasseng er registrert på eiendommen. Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende alder, utførelse eller tekniske installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Bassenget er ikke funksjonstestet. Vurderingen er begrenset til visuell inspeksjon. Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon til å vurdere tettesjikt, tekniske installasjoner eller eventuell lekkasjetetthet.

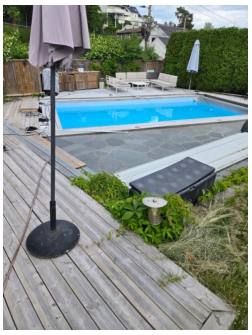
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales service og funksjonskontroll av basseng og tekniske installasjoner før videre bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1.ETASJE > SVØMMEBASSENG

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Nedgravd utvendig svømmebasseng. Alder og utførelse er ukjent. Det foreligger ingen dokumentasjon på konstruksjon, tettesjikt eller tekniske installasjoner. Vurderingen er begrenset til visuell inspeksjon.Det er ikke mulig å kontrollere bassengets tetthet eller avdekke eventuelle skjulte lekkasjer ved en visuell tilstandsbefaring. Konstruksjon, tettesjikt og rørføringer er skjulte og kan ikke vurderes uten særskilte undersøkelser. Det foreligger ingen dokumentasjon som bekrefter bassengens tekniske tilstand. Dersom det er usikkerhet rundt bassengens funksjon eller tetthet, anbefales funksjonskontroll og lekkasjetest utført av fagkyndig. Eventuelle vedlikeholds- eller reparasjonsbehov må vurderes etter slik kontroll.

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opprinnelig etablert ca. 1990. Det er opplyst at det senere er utført oppgraderinger av gulv, vegger og deler av røropplegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon og opplysninger fra eier.Badet er av eldre dato med senere oppgraderinger. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av tettesjikt, membran eller øvrige bygningsmessige arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets tekniske oppbygning og gjenværende levetid. Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Ved fremtidig rehabilitering bør badet oppgraderes i henhold til gjeldende forskrifter og våtromsnorm, med full dokumentasjon av utførelsen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene består av en kombinasjon av opprinnelige fliser, overflatebehandlede fliser, våtromsplater og dekor-/trepanel på enkelte vegger. Himling består av himlingsplater. Eier opplyser at oppgraderinger av vegger er utført som egeninnsats. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser, stedvise sprekker i fliser og riss i flisfuger. Våtromsplatene fremstår ikke som fagmessig montert. På grunn av manglende dokumentasjon og egenutførte arbeider kan utførelse av tettesjikt og overganger ikke verifiseres. Forholdene gir økt risiko for fuktinntrengning bak overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

- Det må foretas lokal utbedring.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.

Det anbefales en nærmere teknisk vurdering av våtrommet. Skadede fliser og fuger bør utbedres. På grunn av manglende dokumentasjon, egenutførte arbeider og registrerte avvik anbefales full rehabilitering av våtrommet ved neste naturlige oppgraderingsbehov, utført i henhold til gjeldende våtromsnorm med dokumentert tettesjikt.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Eier opplyser at badet er bygget opp som egeninnsats. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran eller rørarbeider. Målt høydeforskjell fra dørterskel til sluk er ca. 9 mm, noe som er betydelig mindre enn anbefalt. Slukrist mangler ved befaring. Det er registrert stedvise riss i fuger, bom (hulrom) under enkelte fliser og manglende silikonfuger. Eier opplyser at membran er påført som smøremembran, men utførelse rundt klemring kan ikke verifiseres og fremstår mangelfull. Vannrør til dusjkabinett er montert lavt på vegg og fremstår som en utradisjonell løsning. Utførelse av vann- og elektriske installasjoner er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk, riss i flisfuger, bom under enkelte fliser, mangelfulle fuger og manglende slukrist. Badet er i hovedsak egenutført uten dokumentasjon, og utførelse av membran, sluktilslutning og tekniske installasjoner kan derfor ikke verifiseres. Samlet gir dette økt risiko for fuktinntrengning og redusert funksjon ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Fuger bør skiftes ut.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Badet har flere forhold som avviker fra god byggeskikk og gjeldende anbefalinger. Det anbefales nærmere undersøkelser av oppbygning, membran og slukløsning. Fallforhold, fuger og øvrige registrerte avvik bør utbedres. På grunn av badets alder, manglende dokumentasjon og omfattende egenutførte løsninger anbefales full rehabilitering av våtrommet ved neste naturlige oppgraderingsbehov.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent membranløsning. Badet er i hovedsak egenutført av eier, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tilslutning mot sluk. Membran kan ikke verifiseres visuelt, og klemring kan ikke kontrolleres. Slukrist mangler ved befaring, noe som medfører redusert sikkerhet, vanskeliggjør normal bruk og øker risikoen for at større gjenstander kommer ned i sluket. Slukløsningen og membranen vurderes å ha passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller slukløsning, og membran kan ikke konstateres ved visuell kontroll. Badet er egenutført av eier, og utførelsen rundt sluket kan derfor ikke verifiseres. Slukrist mangler, og sluket fremstår derfor ufullstendig. Samlet innebærer dette økt risiko for fuktskader og gjør at slukløsningen ikke tilfredsstiller normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det må innhentes dokumentasjon.

Det anbefales nærmere undersøkelser av sluk- og membranløsningen. Manglende slukrist må monteres. For å oppnå en forskriftsmessig løsning må sluk, membran og tilslutning mellom disse kontrolleres og ved behov utbedres eller skiftes ut. På grunn av manglende dokumentasjon og usikker utførelse anbefales rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Det er registrert åpninger under WC-konstruksjonen, og løsningen er ikke utført slik at en eventuell lekkasje ledes tilbake til våtrommet. Det er ikke etablert tilfredsstillende tetting under toalettet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Området under det vegghengte toalettet er ikke utført med tilfredsstillende tetting. Det er åpninger rundt innbyggingssisternen, og løsningen er ikke egnet til å lede en eventuell lekkasje tilbake til våtrommet. Ved lekkasje fra sisterne eller rørinstallasjoner kan vann trenge ned i etasjen under og medføre skjulte fukt- og konstruksjonsskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen rundt innbyggingssisternen bør utbedres slik at en eventuell lekkasje blir synliggjort og ledes tilbake til våtrommet i henhold til gjeldende anbefalinger. Dersom forholdet ikke utbedres, er det økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen og etasjen under.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

jHulltaking er ikke utført. På bakgrunn av de omfattende registrerte avvikene ved våtrommet, herunder manglende dokumentasjon, usikker membranløsning, mangelfull utførelse, utilstrekkelig fall til sluk, manglende slukrist og øvrige registrerte feil, vurderes badet å ha behov for totalrehabilitering. Ytterligere hulltaking anses derfor ikke å ville gi informasjon som endrer den bygningssakkyndiges vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har så omfattende avvik at konstruksjonen vurderes å være moden for full utskifting. Hulltaking er derfor ikke utført, da resultatet ikke vil ha betydning for konklusjonen om nødvendig totalrehabilitering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Badet anbefales totalrehabilitert. Ved rehabilitering må hele våtromskonstruksjonen bygges opp på nytt med dokumentert membran, slukløsning og utførelse i henhold til gjeldende krav.

KJØKKEN

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra ca. 2019 med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer. Det ble ikke registrert fuktutslag ved kontroll rundt utsatte installasjoner, og det ble ikke observert lekkasjer fra synlige vanninstallasjoner. Kjøkkenet fremstår generelt i god stand, men det mangler komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenet er oppgradert i senere tid, men det er ikke installert komfyrvakt eller automatisk vannstopper. Dette avviker fra dagens anbefalte sikkerhetsnivå og kan medføre økt risiko for brann- og vannskader.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å installere komfyrvakt og automatisk vannstopper for å øke brannsikkerheten og redusere risikoen for vannskader. Tiltakene vil bringe kjøkkenet nærmere dagens sikkerhetsnivå.

U.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er integrert i koketopp

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonen består av en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system. Deler av anlegget fremstår som egenutført av eier. Rør-i-rør-systemet er etablert uten fordelerskap, og rørføringene ligger åpent. Utførelsen av deler av vanninstallasjonen fremstår ikke som fagmessig, og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert en kombinasjon av eldre kobberrør og nyere rør-i-rør-løsning. Rør-i-rør-systemet mangler fordelerskap og lekkasjevarsling/-avledning, og deler av installasjonen fremstår som egenutført. Manglende dokumentasjon og utførelse medfører usikkerhet rundt anleggets kvalitet og lekkasjesikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vanninstallasjonen bør gjennomgås av autorisert rørlegger. Utførelse, rørføringer og tilkoblinger bør kontrolleres, og mangelfulle løsninger utbedres. Det anbefales å etablere forskriftsmessig fordelerskap med lekkasjesikring dersom anlegget skal beholdes.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast. Avløpssystemet fra de øvre etasjene og ned til kjeller er i hovedsak utført med plastrør. Det ble ikke registrert lekkasjer, unormal lukt eller andre tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Eier opplyser at deler av røropplegget er skiftet i forbindelse med oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at deler av VVS-installasjonene i boligen er ombygget av eier. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid. Selv om det ikke ble registrert lekkasjer eller funksjonsavvik på avløpsanlegget ved befaringen, medfører manglende dokumentasjon en viss usikkerhet rundt utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon på utførte arbeider. Ved fremtidige ombygginger eller dersom det oppstår lekkasje eller driftsproblemer, bør avløpsinstallasjonen kontrolleres av autorisert rørlegger.

TG 1 Ventilasjon

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2015. Berederen fremstår uten synlige tegn til lekkasje eller skade. Det er registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen. Eventuelle elektriske forhold vurderes ikke nærmere i denne rapporten og bør kontrolleres av registrert elektroinstallatør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen er ikke utført i samsvar med gjeldende forskrifter. Berederen er ikke eldre enn forventet levetid, men den elektriske installasjonen representerer et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Elektrisk tilkobling til varmtvannsberederen bør kontrolleres og utbedres av autorisert elektroinstallatør. Etter utbedring anbefales det å dokumentere at installasjonen tilfredsstiller gjeldende krav.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget består av installasjoner fra ulike perioder. Det er fremlagt samsvarserklæringer og dokumentasjon for deler av de utførte elektriske arbeidene, herunder oppgradering av sikringsskap, nye kurser og senere utvidelser av anlegget. Eier opplyser samtidig at enkelte arbeider er utført i egen regi. Ved befaringen ble det ikke registrert synlige tegn til varmgang eller skader på tilgjengelige komponenter. Det ble imidlertid registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til varmtvannsberederen, som er omtalt under eget kontrollpunkt. Den visuelle kontrollen omfatter kun synlige og tilgjengelige deler av anlegget og erstatter ikke en el-faglig kontroll. Skjulte installasjoner har ikke vært tilgjengelige for kontroll. På bakgrunn av anleggets alder, utførelse over flere perioder og at dokumentasjonen ikke omfatter hele anlegget, anbefales det at det gjennomføres en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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.
   2 Se egenerklæring for detaljer.

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

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 foreligger samsvarserklæringer for deler av de utførte elektriske arbeidene. Dokumentasjonen omfatter ikke hele det elektriske anlegget.

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?
    Ja Det elektriske anlegget fremstår uten synlige tegn til varmgang eller skader ved en visuell befaring. Det er opplyst at deler av anlegget er utført av registrert elektroinstallatør, men det mangler samsvarserklæring for deler av arbeidene. Eier opplyser også å ha utført enkelte arbeider selv. Den visuelle kontrollen omfatter ikke demontering eller måling av anlegget.

    På bakgrunn av manglende dokumentasjon og opplysninger om egenutførte arbeider anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgår en utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet for å avklare anleggets tilstand og dokumentasjon.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det foreligger ingen geotekniske undersøkelser eller annen dokumentasjon som beskriver grunnforholdene. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er delvis oppgradert i nyere tid. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at deler av grunnmuren er drenert og utvendig fuktsikret med Isodren-system. Ved befaringen ble det likevel registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng langs den delen av grunnmuren som ikke er opplyst å være drenert. Punktet må sees i sammenheng med «Rom under terreng».

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i tilstøtende rom under terreng langs den delen av grunnmuren som ikke er drenert. Dette indikerer at eksisterende drenering ikke omfatter hele bygningen, og at den udrenerte veggen er utsatt for fuktpåvirkning fra omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Det anbefales å etablere drenering og utvendig fuktsikring langs den delen av grunnmuren som ikke er drenert. Etter utbedring bør fuktforholdene i rom under terreng kontrolleres på nytt for å verifisere at tiltaket har hatt ønsket effekt

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget langs deler av bygningen har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Ved den veggen som ikke er drenert faller terrenget delvis inn mot bygningen, noe som kan bidra til økt vannbelastning mot grunnmuren. Punktet må sees i sammenheng med registrerte fuktutslag i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Terrenget har ikke tilfredsstillende fall bort fra grunnmuren langs den delen av bygningen hvor det ikke er etablert drenering. Dette gir økt risiko for vannansamling og fuktbelastning mot grunnmuren. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på innsiden av den aktuelle veggen, noe som underbygger behovet for tiltak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å justere terrenget slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Samtidig anbefales det å etablere drenering og utvendig fuktsikring langs den veggen som ikke er drenert. Tiltakene vil redusere risikoen for fortsatt fuktpåvirkning og fremtidige fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at utvendige vann- og avløpsledninger ble skiftet i 2020. Vannledning er opplyst utført i plast (PEL), og avløpsledning i plast. Vurderingen bygger på visuell befaring og fremlagt dokumentasjon. Skjulte ledninger har ikke vært tilgjengelige for kontroll. Det ble ved befaringen ikke registrert forhold som ga mistanke om funksjonssvikt eller lekkasjer.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Innvendig trapp mangler håndløper på vegg. Trappen fungerer som adkomst mellom etasjene, men manglende håndløper gir redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Det er ikke registrert andre forhold som medfører umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet ved befaring

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å montere håndløper på vegg i hele trappeløpets lengde for å bedre sikkerheten ved bruk av trappen. Dette vil gi bedre støtte og redusere risikoen for fall. Mangelen vurderes opp mot dagens sikkerhetskrav, men det er ikke nødvendigvis et krav ut fra byggets opprinnelige byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1977

Kommentar

Standard
Ikke vurdert

Vedlikehold
Ikke vurdert

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

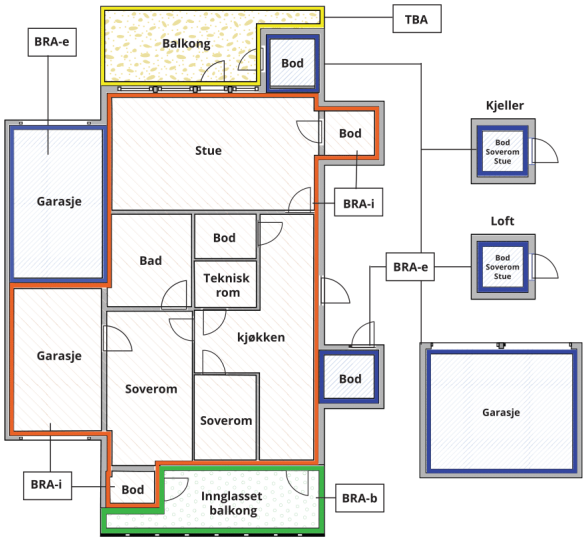
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	72			72	
2.Etasje	38			38	
U.Etasje	46			46	
SUM	**156**				
SUM BRA	**156**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, soverom, stue, bod, svømmebasseng		
2.Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
U.Etasje	Stue, kjøkken, entré, trapperom, bod		

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealene er oppmålt etter beste evne. Oppmålingen er noe usikker på grunn av eldre bygningskonstruksjoner, skjeve vegger, innkassinger og begrenset tilgjengelighet enkelte steder. Eventuelle mindre avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eiendommen, herunder dokumentasjon på godkjent bruksendring av kjeller. Ved befaringen ble det registrert enkelte avvik mellom dagens planløsning og de sist godkjente tegningene. Avvikene omfatter blant annet flytting av kjøkken, endret plassering av tidligere WC i 1. etasje samt åpning under trapp. Det er ikke foretatt en full byggesaksmessig vurdering av tiltakene. Eventuell videre avklaring må rettes til plan- og bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er fremlagt dokumentasjon som viser at det er utført en rekke håndverkstjenester og oppgraderinger på boligen de siste fem årene, herunder arbeider knyttet til drenering, vann- og avløpsinstallasjoner, elektriske installasjoner, etterisolering og utvendig kledning. Dokumentasjonen omfatter blant annet fakturaer, samsvarserklæringer og annen relevant dokumentasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det foreligger planavvik, men har ikke grunnlag for å konstatere ulovligheter.

Garasje

Romfordeling

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje på 18 kvadratmeter ikke tilstandsvurdert. Det var ikke mulig å komme inn i garasjen døren var skrudd igjen med skruer.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Var låst ved befaring. fikk informasjon fra tidligere tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Khurram Shaddiq	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	267		0	1008.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Munkerudveien 59 A

Hjemmelshaver

Hobbelin Andréas, Hobbelin Susan Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Nordstrand i Oslo kommune. Området består hovedsakelig av eneboliger og annen småhusbebyggelse. Kort avstand til kollektivtransport, skoler, barnehager, dagligvareforretninger og øvrige servicetilbud. Gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig vannledning er opplyst skiftet i 2020.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendig avløpsledning er opplyst skiftet i 2020.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert boligområde. Interessenter anbefales å innhente reguleringsopplysninger fra Oslo kommune ved behov.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, gårdsplass og uteoppholdsarealer. Det er etablert nedgravd utendørs svømmebasseng på eiendommen. Terrenget har stedvis fall mot grunnmur på én side av boligen, og det ble registrert fukt i tilstøtende rom under terreng. Videre drenering og terrengtilpasning på denne siden anbefales.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke foretatt kontroll av tinglyste heftelser, servitutter eller offentlige pålegg utover tilgjengelige opplysninger. Kjøper anbefales å sette seg inn i salgsoppgave og grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	13.07.2026	areal garasjen oppdatert
3	27.07.2026	
4	27.07.2026	
5	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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

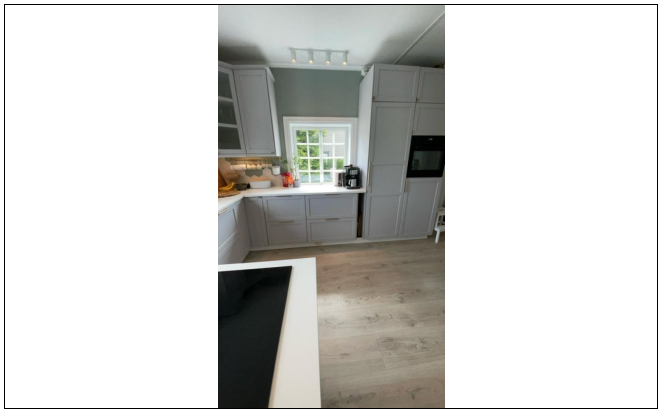
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZS3999

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

Andre bilder



Gjensidige

Egenerklæring

Munkerudveien 59A, 1165 OSLO

01 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Munkerudveien 59A	Munkerudveien 59A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte boligen i 2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi kjøpte boligen i 2019. Bolig leid ut fra 1 September 2025 til 30 juni 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Hobbelin, Andréas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i sluk i andre etasje, dryppet vann ned i taket mot første etasje
Åpnet opp gulv i andre etasje og oppgraderte gulv med våtromsplater og ny sluk og flyttet rør-i-rør fra vegg nord til vegg vest

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Etter lekkasje andre etasje ble det pusset opp i bad andre etasje med nytt sluk og våtromsplater, rør-i-rør flyttet fra vegg nord til vegg vest, ny gulvvarme, sluke flyttet fra midten til hjørne nord/vest , nye fliser gulv

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet gulv montert wc til vegg wc

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2024

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gammelt sluk og avløpsrør byttet i kjellergulvet rom syd/vest, sluk flyttet fra midt til hjørne syd/vest Nye avløpsrør fra entre wc/bad til vegg mot soverom syd/øst

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2024

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fjernet/stengt av avløp og vann fra tilbygg nord inn mot kjeller

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2024

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjennomgang av rørlegger på utført arbeid, fungert som rådgiver ved eget arbeid.

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tim Alexander Horvei Evensen

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Når vi kjøpte boligen i 2019 var det flere fuktskader på og rundt dører og vinduer i kjeller, første og andre etasje
Dette ble bedret på samtidig som utbedring av utvendig isolering og ny kledning fra 2020 til 2025
Ifølge tilstandsrapport da vi kjøpte så hadde boligen kapillærsug fra kjellergulv
Fra 2020 og kjellergulv i rom nord/øst og syd/øst ble det lagt isolasjon i gulv og Pergo extreme fuktsperre (etterpå varmefolie og laminatgulv)
Innvendig isolasjon med våtromsplater og utvendig isolasjon og drenering (isodren https://isodren.no/)

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

fra 2020 til 2025 er det vasket og renset tak, og isolert utvendig og ny kledning rundt hele huset. Kjeller utvendig drenert og isolert (isodren) nord, øst, syd, og vest, dog ikke helt rundt tilbygg nord og tilbygg vest.

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Boligen er over 100 år (anno ca. 1924), da vi flyttet inn var det fukt i gulv og vegger pga dårlig drenering og ikke utvendig isolasjon. Vi isolerte også innvendig, vi la ut en tynn isolasjonsplate på kjellergulv stue og soverom, en isolasjonsplate som skulle være fuktbestandig i kjeller rom nord /øst og syd/øst, og over dette har vi lagt Pergo extreme for å sikre luft sirkulasjon mellom isolasjonsplate og gulv. Vi har også festet isolasjons /våtromsplater på vegger kjeller på nesten hver vegg men ikke alle. Vi har også åpnet opp kjellervegg mellom rom nord/øst og syd/øst så at dør mellom rom og naturlig luft sirkulasjon skjer bedre. Det er også satt inn vifte på bad/vaskerom kjeller syd/vest med fukt avtrekker

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2022

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kjeller utvendig drenert og isolert (isodren) nord, øst, syd, og vest, dog ikke helt rundt tilbygg nord og tilbygg vest. Nytt avløpsrør påkoblet fra boligen til kommunalt rør og vann og vannstopper.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

A. Furulund Entreprenør AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra 2019 da vi flyttet inn til 2025 har vi hatt samme elektrofirma. I begynnelsen måtte vi bytte elskap og nye faser og mer strømtilførsel, etter det har det vært noen ekstra arbeid i forbindelse med fortsatt oppussing og modernisering av boligen. De har også montert elbilslader.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Grorud Elektro Service AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2020

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Mellom 2020 og 2025 har eier har koblet til stikkkontakter innvendig og utvendig i ulike deler av boligen hvor det ikke fantes stikkontakter før.

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2020

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert varmefolie under laminatgulv i nesten hele 1 etasje og stue og soverom kjeller (etter 2021)

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2024

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt ut og montert "1-2-3" gulvvarme under fliser og over våtromsplater gulv i 2 etasje

10.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

2023

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt ut og montert "1-2-3" gulvvarme under fliser og over våtromsplater gulv i vaskerom/wc kjeller

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligens avløpsrør hvor påkobling mot kommunalt rør hadde skade, dette ble påpekt ved en inspeksjon utført av kommunen gjennom kommunale avlopsrør. Dette måtte vi som eier betale og det gjorde samtidig som vi drenerte og isolerte kjeller utvendig av blant annet A. Furulund Entreprenør AS.
Når vi leide ut vinter 2025/2026 så fikk vi informasjon fra leietaker at vann til 2 etasje hadde stoppet, rørlegger kom til boligen og bekreftet at det var for kaldt i kjeller hvor rørene passerte som hadde frosset rør. Når rommet ble varmet opp så fungerte vannet igjen opp til 2 etasje.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Boligens avløpsrør hvor påkobling mot kommunalt rør hadde skade, dette ble påpekt ved en inspeksjon utført av kommunen gjennom kommunale avlopsrør. Dette måtte vi som eier betale og det gjorde samtidig som vi drenerte og isolerte kjeller utvendig av blant annet A. Furulund Entreprenør AS

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

A. Furulund Entreprenør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2023

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse av oppussing av gammelt vaskerom i kjeller, ble hele gulvet pigget opp og gammelt sluk fjernet og nye rør og nytt sluk lagt ned gjennom hele gulvet under vaskerom/wc. Dette ble utført av eier selv. Vegger og gulv i vaskerom/wc er det lagt våtromsplater på med membran.

13.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**

2019

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I forbindelse med oppussing og modernisering og flytting av kjøkken så ble det lagt nye avløpsrør fra stuen ned mot kjeller og nye rør-i-rør opp fra kjeller til kjøkken. Dette ble utført av eier.

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2024

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Gjennomgang av rørlegger på utført arbeid, fungert som rådgiver ved eget arbeid.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tim Alexander Horvei Evensen

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Når vi tok over boligen i 2019, så var det vannskader rundt vinduer og dører pga tidligere arbeid ikke hadde sikret mot vanninntrenging og dårlig isolasjon rundt dører og vinduer. Boligen hadde også veldig gammel kledning som var ødelagt. Når vi tok ut soveromsvinduer i 2 etasje på sydsiden så oppdaget vi gammel råte som vi fjernet og fikset på

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2021

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

I 2025 fikk vi ettergodkjent kjeller som boligareal etter at vi siden 2021 og frem til 2025, isolert innvendig og pusset opp til et ekstra soverom og ekstra stue. Vi bygget også en bod i kjeller ved entre, og ny inngangsdør. Kjeller var før en råkjeller hvor forrige eiere brukt det som forvaring og ikke boligformål.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kun det med Småhusplanen Oslo

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du

opplyse om dette her.

Eier har selv gjort en del enklere elektrisk arbeid, som i etterhånd blitt sett over av elektriker, dette gjelder også noe av rørarbeid som blitt sett over av rørlegger. Eier har gjort dette for eier har erfaring av oppussing av tidligere boliger og hatt et nettverk av faglærte som kunnet guide eier ved behov.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er over 100 år, det vil altid være noe vedlikehold, vi har tatt mye av det store, kjedelige, dyre arbeidet som å bytte elskap, nye faser, mer strømtilførsel, isolering, ny kledning, drenering, rør-i-rør, etc etc.
Det nedgravde svømmebassenget i hagen er gammelt, forrige eier viste ikke helt fra hvilket år, vi estimerer ca. 20 år (i følge PBE reg 2005), det er en gammel linerduk i bassenget som vi ikke vet om det er 100% tett, vi vet heller ikke om vannrørene til og fra bassenget er 100% tett, bassengduken har kjervet en del og kantene på bassenget trenger å ses over.
Boligen er for den som forstår at det må fikses på ulike ting og som forstår at mye av det som er fikset på boligen er av nåværende eier og tatt inn entreprenør eller faglært hjelp ubetalt når det har vært nødvendig, og at nåværende eier har utført arbeid på bolig etter beste evne og erfaring. For noen er ikke det på entreprenør nivå, for noen er det godt nok. Ny eier må påregne noe oppgradering, modernisering og oppussing. Det kan være noe egenarbeid jeg utført som jeg ikke husket i egenerklæring.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89410480

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 181, Bruksnummer 267 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	05.04.2026 kl. 09.40
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	05.04.2026 kl. 09.40

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1023700-1/200 03.09.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 10 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
HOBBELIN ANDRÉAS
FØDT: 08.10.1978 IDEELL: 1/2
HOBBELIN SUSAN ELISABETH
FØDT: 22.05.1985 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1923/993449-1/105 22.06.1923 **BESTEMMELSE OM VEG**
Bestemmelse om gjerde

1924/993314-1/105 21.03.1924 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg

1926/912265-1/105 23.07.1926 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Bestemmelser om felles vannverk/ledning

1926/912266-1/105 17.09.1926 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om kloakkledning

1964/13827-1/105 27.10.1964 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2014/1097873-1/200 12.12.2014 ** DIVERSE PÅTEGNING
Korrekt dokumentdato 23.10.1964

1973/1413-1/105 25.01.1973 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Bestemmelse om bebyggelse

1973/13372-2/105 16.07.1973 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 814
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 815

1977/23268-1/105 19.10.1977 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/9994-2/105 09.05.1978 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 814
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1991/29630-2/105 13.06.1991 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 535
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 1096
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke avlyses u/samtykke fra Oslo bygningsråd.

2019/1049164-1/200 09.09.2019 21:00 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530

GRUNNDATA

1923/900461-1/105 18.05.1923 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 237

1973/5786-1/105 21.03.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 814

1973/5787-1/105 21.03.1973 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 815

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 181, Bruksnr 267	**Kommune:**	0301	Oslo
		Bydel:	14	Nordstrand
Adresse:				
Veiadresse:	Munkerudveien 59 A, gatenr 14881	**Grunnkrets:**	3108	Ljabru nord
	1165 Oslo	**Valgkrets:**	1408	Munkerud skole
Oppdatert:	22.09.2022	**Kirkesogn:**	1020101	Nordstrand
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	18.05.1923	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 008,6 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.03.1973	Avgiver	0301/181/267	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/181/814	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.03.1973	Avgiver	0301/181/267	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/181/815	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.05.1923	Avgiver	0301/181/237	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0301/181/267	0,0
Koordinat digitalisert (Oslo)	Forretning:		Mottaker	0301/181/267	1 009,0
	Matrikkelført:				

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 3: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Munkerudveien 59 A	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1923
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	80422571			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						
H02							

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Munkerudveien 59 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80422598			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Munkerudveien 59 A	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1977
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1977
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	80799462			Antall etasjer:	1

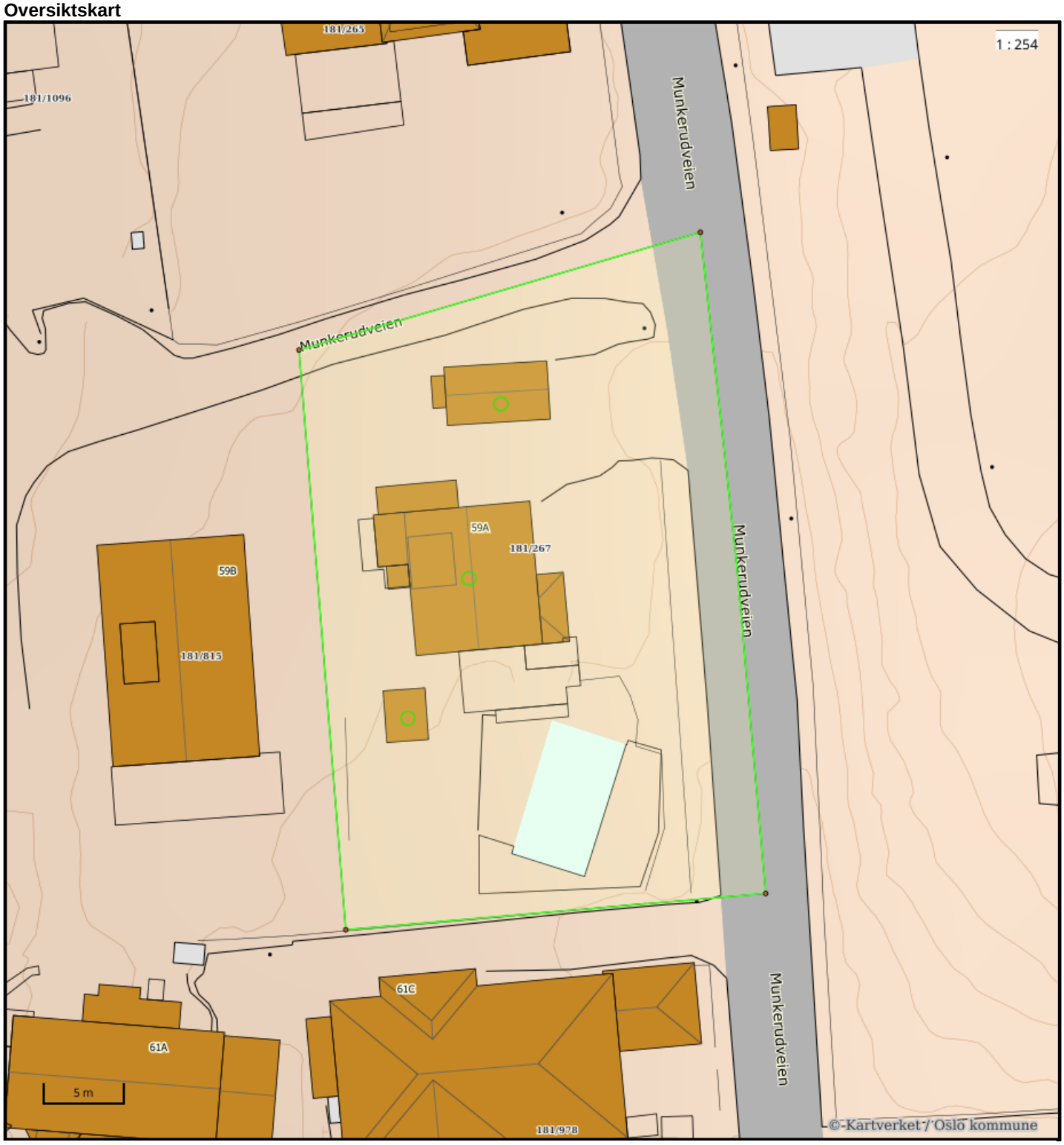
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01							

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

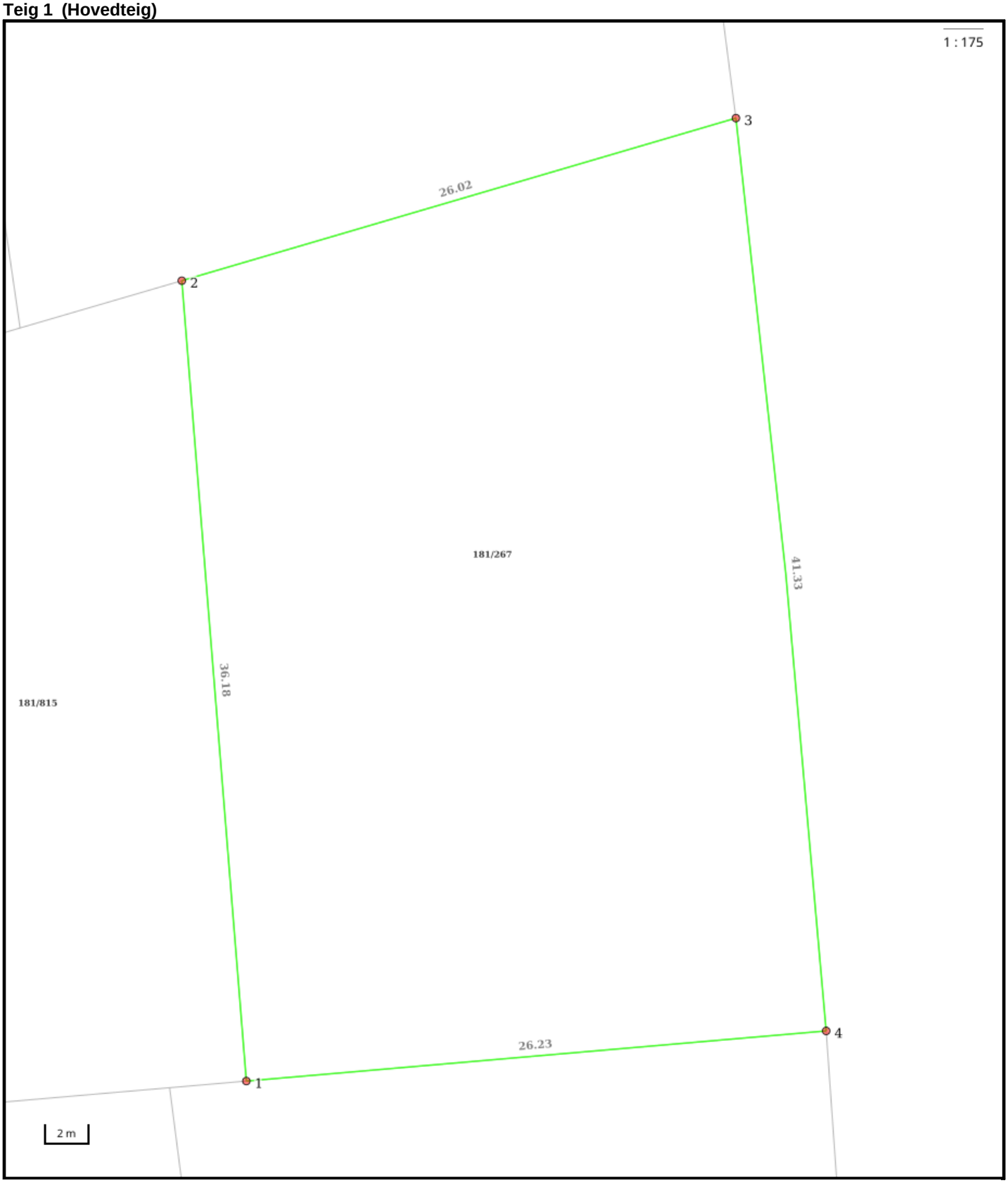
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 008,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 673,55	601 381,34	36,18m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 636 709,20	601 375,18	26,02m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 636 718,75	601 399,38	41,33m	Terrengmålt	8	999,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 636 678,16	601 407,16	26,23m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
MUNKERUDVEIEN 59A

Dato: 06.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529789
9103144

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 267

Vi viser til bestilling av 20260405 for MUNKERUDVEIEN 59A.

GNR. 181 BNR. 267

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.05.1923.

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

1009 m²

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

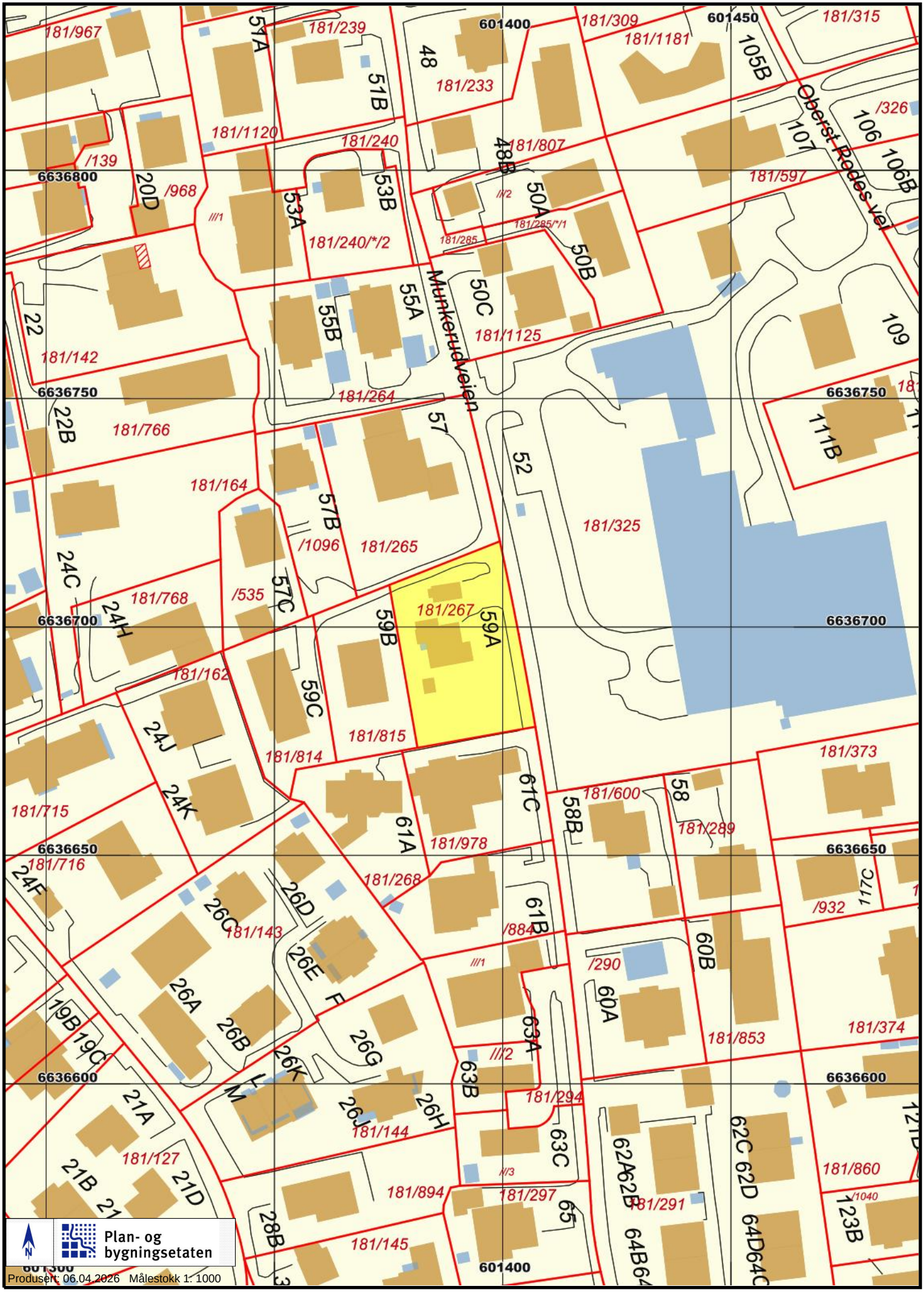
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


Munkerudveien
Oberst Rodes vei
181/967
181/239
181/309
181/1181
181/315
181/233
181/1120
181/240
181/807
181/597
181/142
181/766
181/264
181/1125
181/164
181/325
181/265
181/768
181/267
181/162
181/815
181/814
181/373
181/715
181/600
181/289
181/716
181/978
181/268
181/143
181/884
181/290
181/853
181/374
181/127
181/144
181/294
181/860
181/894
181/297
181/291
181/145
601400
601450
6636800
6636750
6636700
6636650
6636600
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 06.04.2026 Målestokk 1: 1000

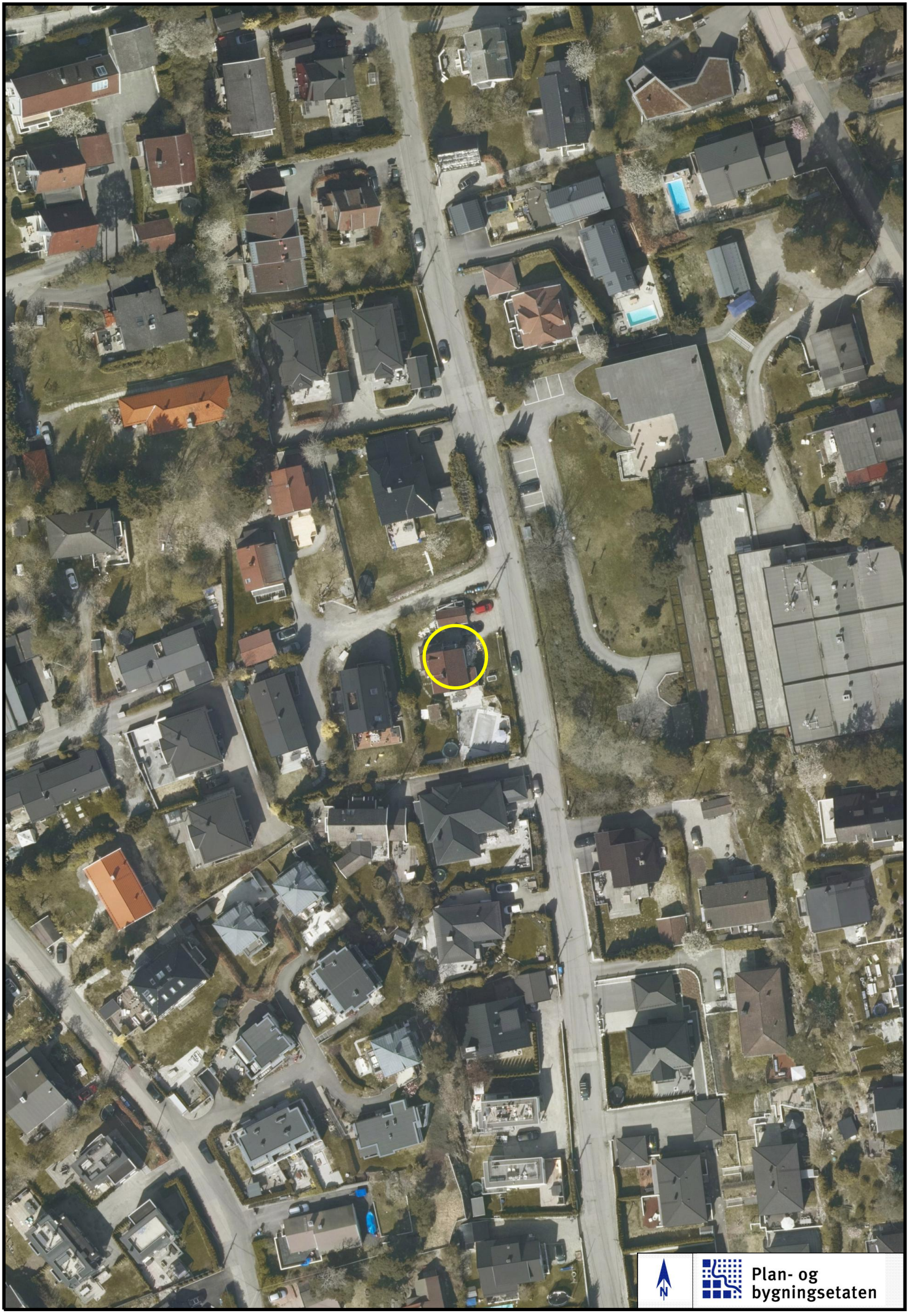
Oversiktskart

Adr.:	Munkerudveien 59 A	**Bydel :**	NORDSTRAND
Gnr bnr :	181 / 267	**Skolekrets (2020/2021):**	Munkerud



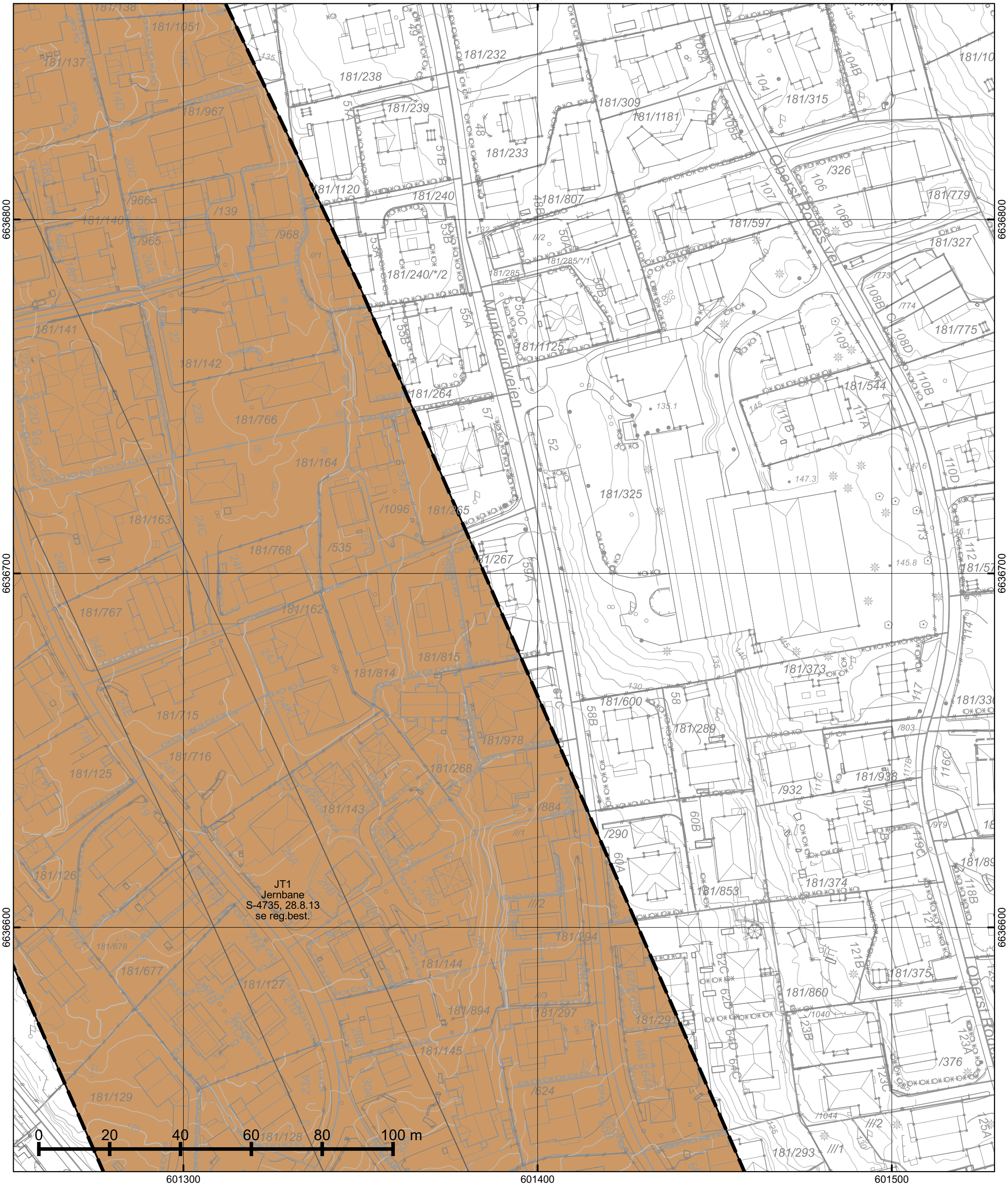
Dato: 06.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Munkerudveien 59 A

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 06.04.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155441/ 86529789

Adresse: Munkerudveien 59

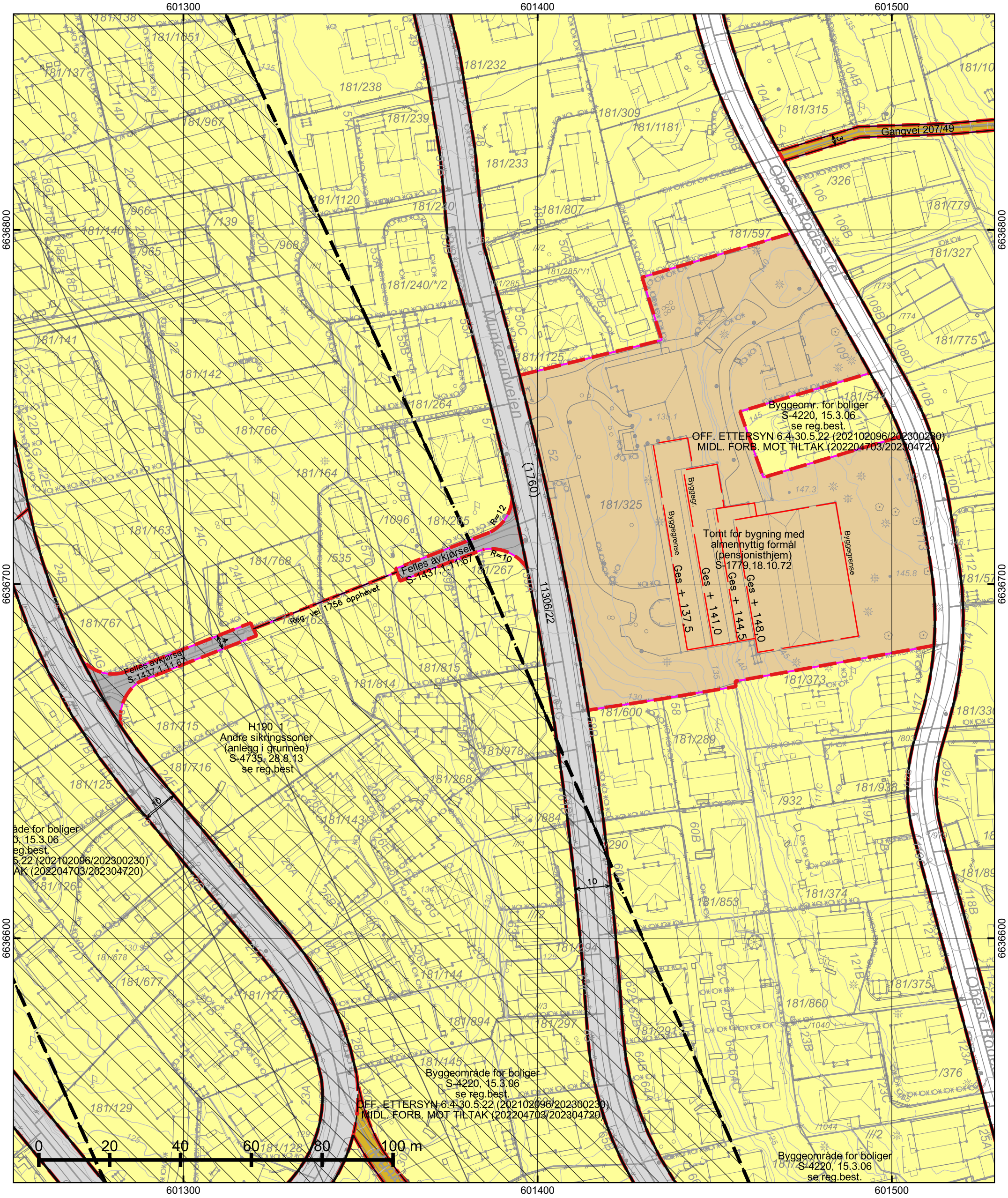
Gnr/Bnr: 181/267

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

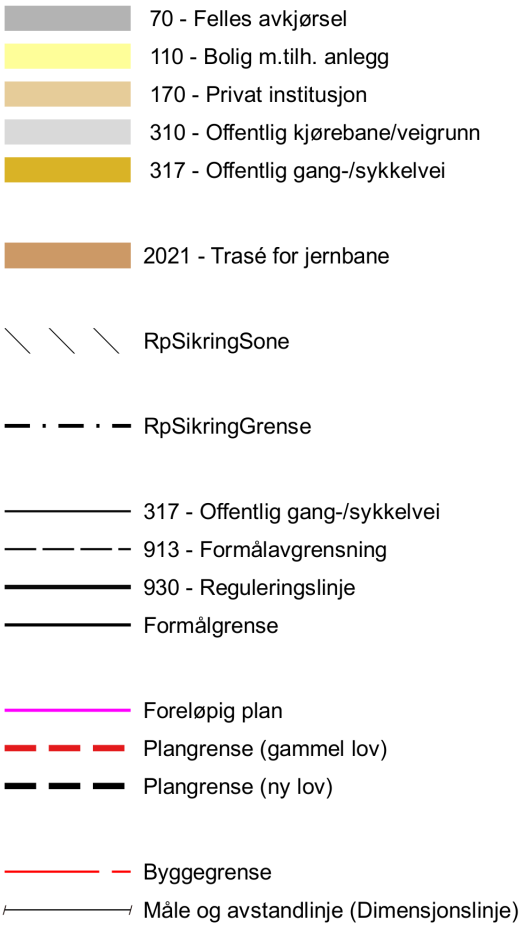
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

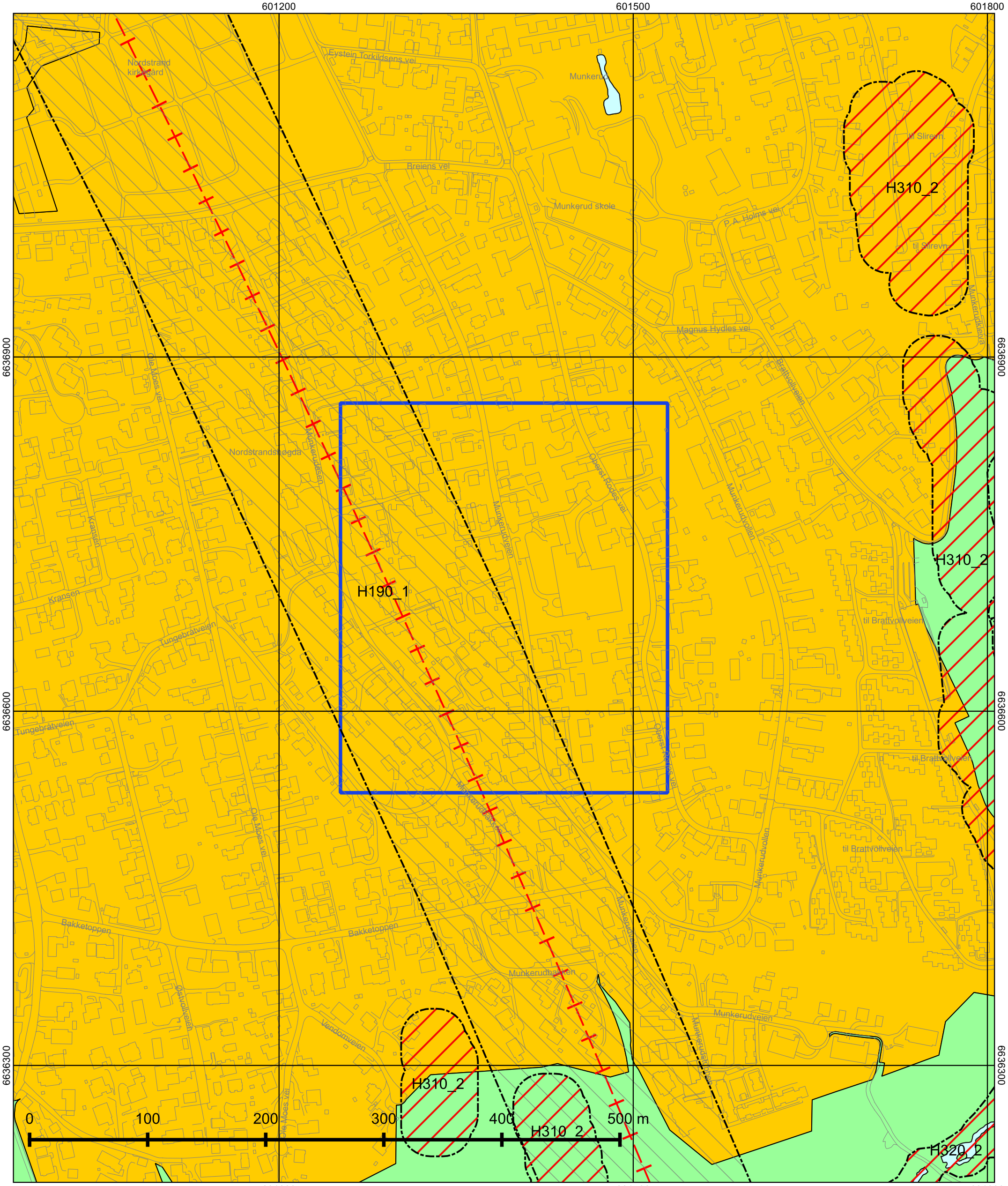
PlottID/Best.nr: 155441/ 86529789
Adresse: Munkerudveien 59
Gnr/Bnr: 181/267
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 06.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155441/86529789
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207420
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	15.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	MUNKERUDVEIEN 59A
Postadresse:	1165 OSLO
Matrikkel:	0301-181/267

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207420

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Aquamann AS
Løkenveien 51
1400 SKI

28 DES. 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200508662-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Vivi Larsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKERUDVEIEN 59	Eiendom:	181/267/0/0
Tiltakshaver:	Kari Raunedokken	Adresse:	Munkerudveien 59, 1165 OSLO
Søker:	Aquamann AS	Adresse:	Løkenveien 51, 1400 SKI
Tiltakstype:	Basseng	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - MUNKERUDVEIEN 59

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slgsvold
For avdelingsenhetsleder

Vivi Larsen
saksbehandler

Kopi til:
Kari Raunedokken, Munkerudveien 59, 1165, OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Munkerudveien 59	181/267 av bnr. 237	77/1608

Byggherre	Ansvarshavende
Ellen Hansen Munkerudveien 59 OSLO 11	Jan Kristiansen Ö.Prinsdalsvei 37 C OSLO 12

OF/BI

Dato
7. januar 1978

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

BYGNINGSCHEFEN I AKER

Vedtekt inntr. 31/12 23

J.-nr. 126-1923.

Bilag 1.

181/267

Ekspeditions-Dokument

angaaende Anmeldelse og attest.

paa gr.-nr. 181 br.nr. Blinkenå, Østre Aker.

tomt nr. 29 til gate nr. 1-60, parcel av 6 mnl.

Eier: H. P. Hansen.

Ansvarshavende: A. Gundersen

Indlevert 1. februar 1923. Attestert 24./12-1923

REGULERINGSCHEF
104-B-23
AKER

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 6te februar 1923

Erik Andersen

Oversendes hr. reguleringschefen

Akers bygningschefs kontor 7 februar 1923.

for bygningschefen

Erik Andersen

G.nr. 181	B.nr. 267
Kartblad	
Bilag nr. 1	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 2673. 1926
Dat. 5-7-26
Antal bilag 4

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

✓ angaaende Til- og ombygning av eldre vaaningshus

Eier:
H. P. Hansen
Munkerudveien
adr. Nordstrandsbroen

Anmelder:
D. o.
adr.

Sted:
Munkerud
Parcel nr.:
av
Tomt nr.: 29
til 1760

Ansvarshavende:
Tömmerm. M. Larsen.
Lökkeli, Bernt Knudsens
Adr. vei, Nordstrand.
Veierklæring indkommet:
Gebyr: fri gebyr
Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel

K.
6/7.26

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
gnr. 181, bnr. 267	Munkerudvn. 59	55/1042

Byggherre

Herr Peter Hansen,
Munkerudvn. 59,
Nordstrand.

Ansvarshavende

Tömmermester Harrik Grimsrud,
Flisberggt. 9,
Oslo.

/NR

Dato
17. sept. 1958.

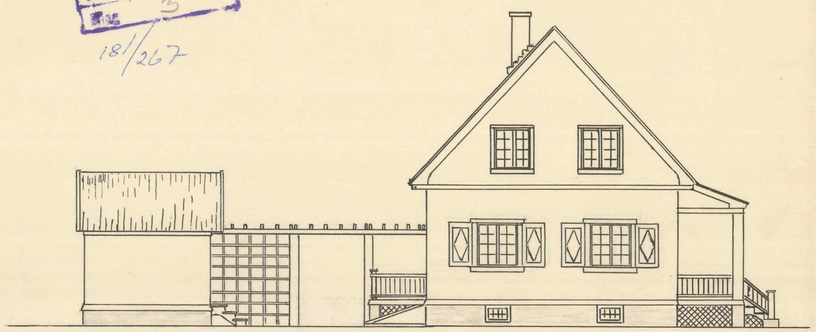
Arbeidets art
Tilbygg til våningshus.

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

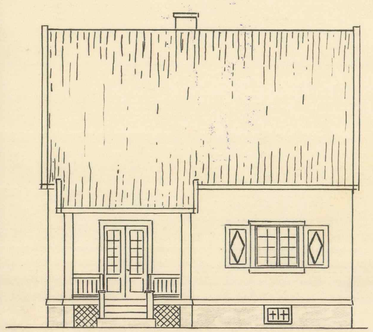
Bygningsinspektør
A. Gjerstad

10000-3.56 F.T.

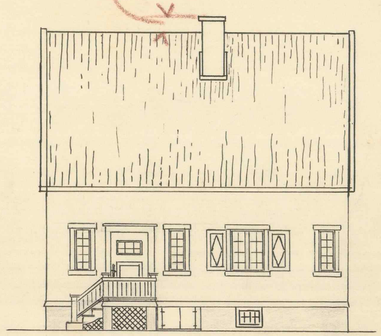
BYGNINGSARKIVET I OSLO
J. nr. 124 - 1975
Mappe 3
18/267



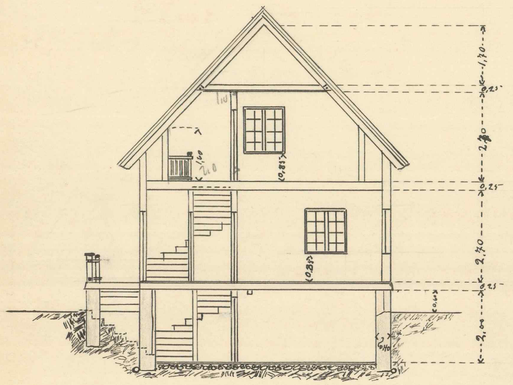
Syd.



Facade mot Øst.

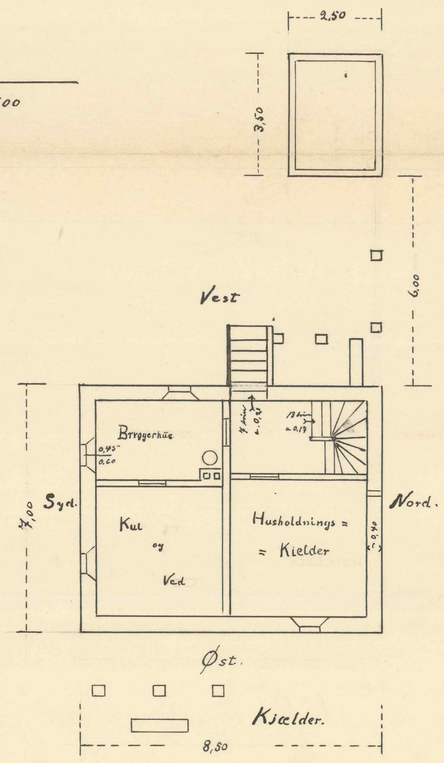


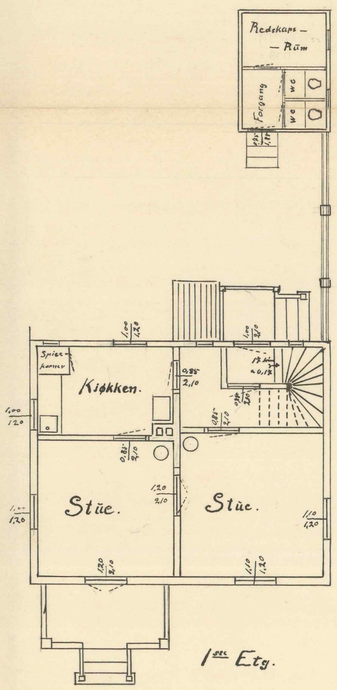
Vest

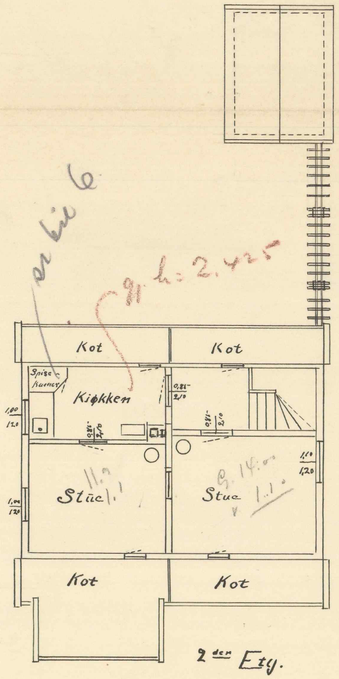


Snit.

Maalst: 1/100



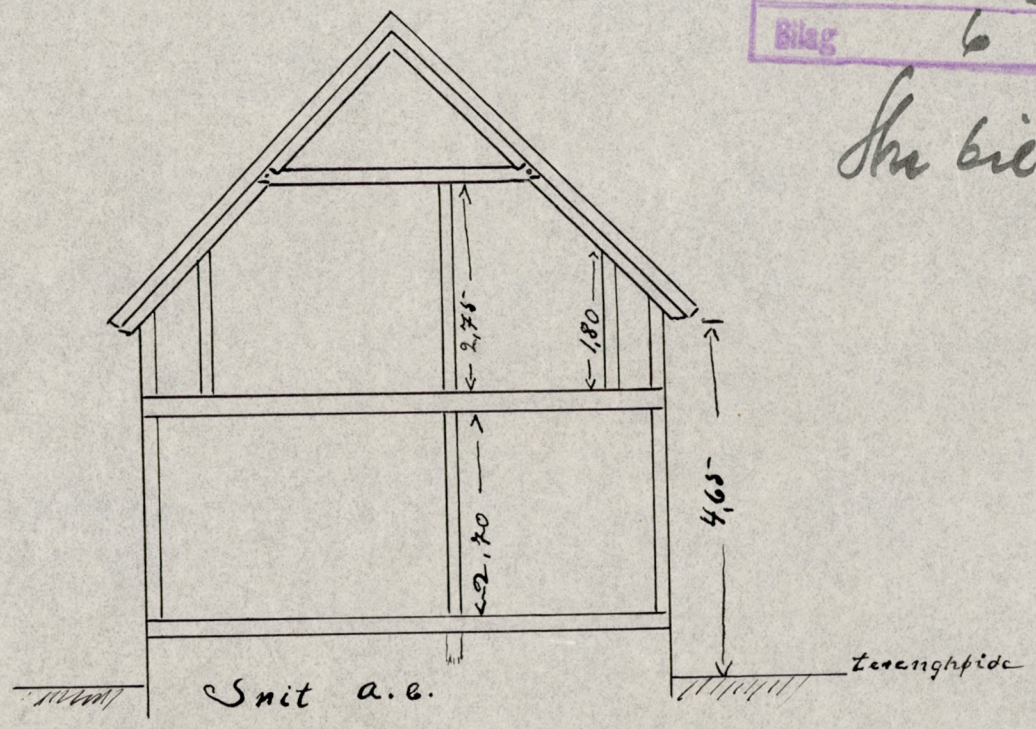




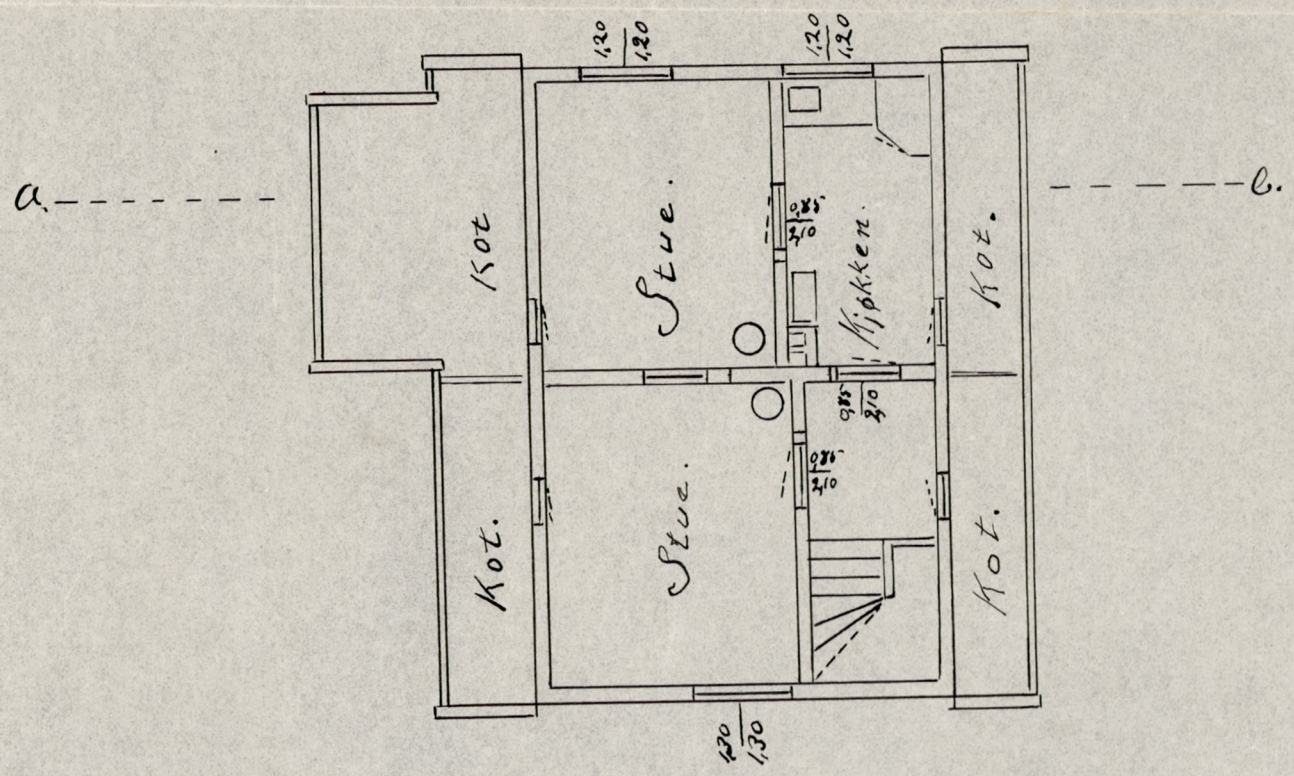
5/3-23

BYGNINGSCHEFEN
I AKER
J.-No. 126-23
Bilag 6

Sn 6 ie 5



Snit a.b.



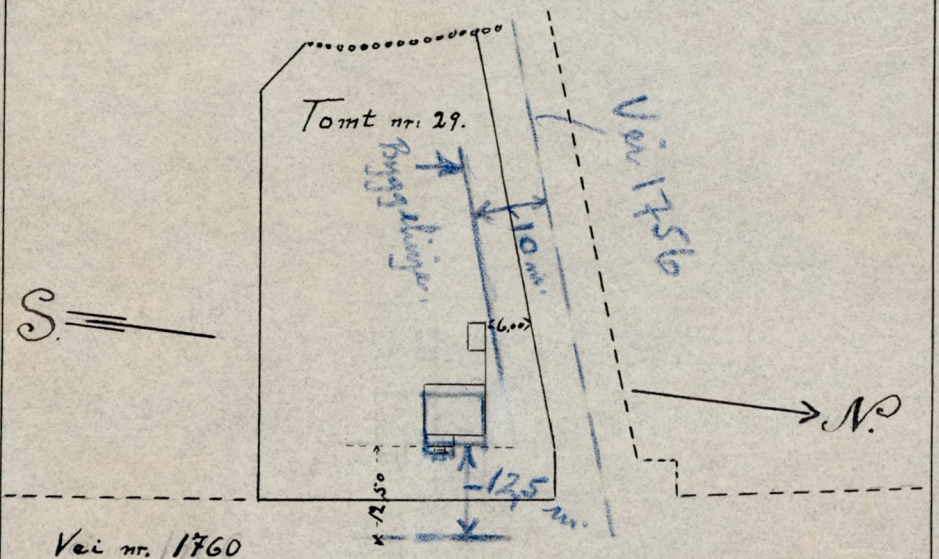
Plan av 2den Etg. Målestok 1:100

Bakkelaget 3/5-23

H. P. Hansen

Tomt nr: 29 til Vei nr 1760 av Mønkerud gaard

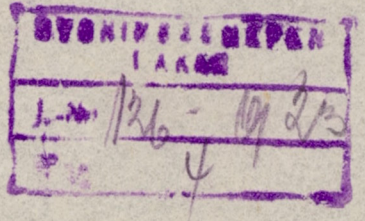
Nordstrandshøiden



Situationsplan. M = 1/1000

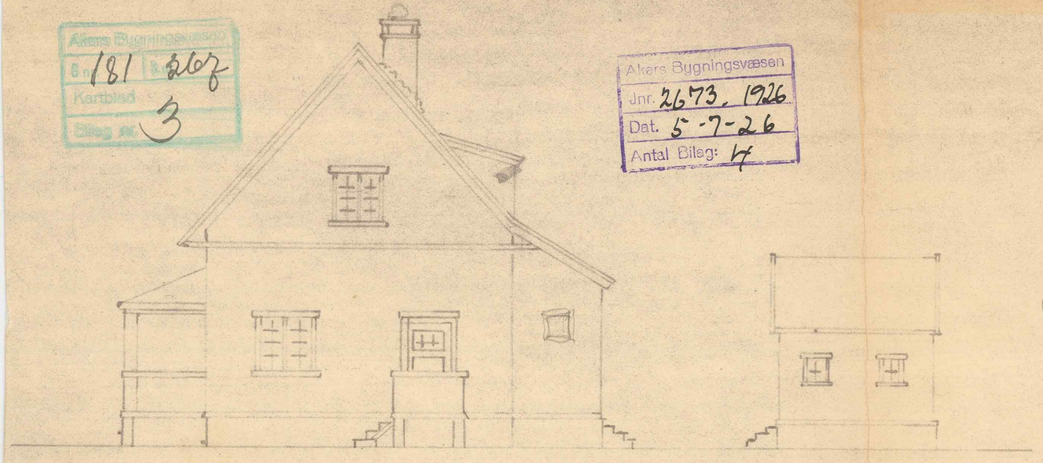
Bækkelaget 25/1 - 23

H. P. Hansen

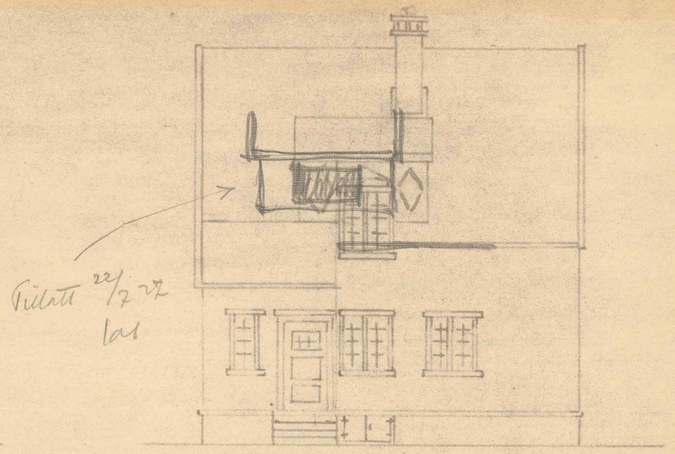


Akers Bygningsvæsen
Gnr. 181 Bnr. 207
Kartblad
Bileg nr. 3

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 2673. 1926
Dat. 5-7-26
Antal Bileg: 4



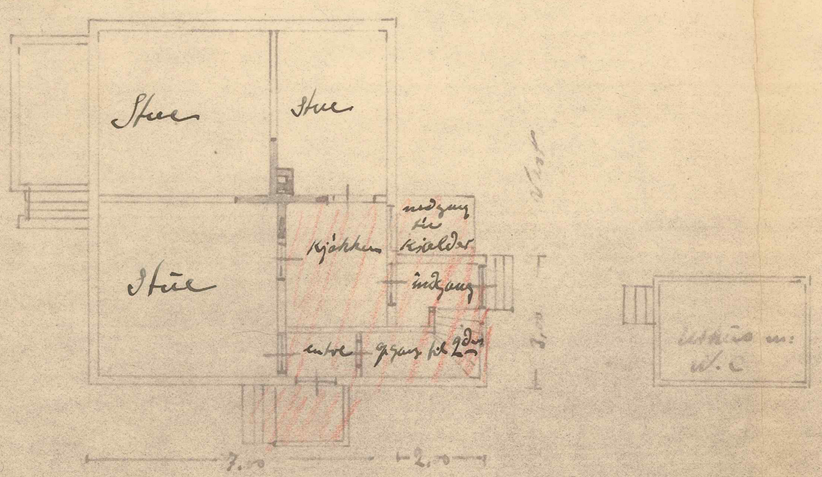
Mot Nord



Tillatt 22/7 26
Lal

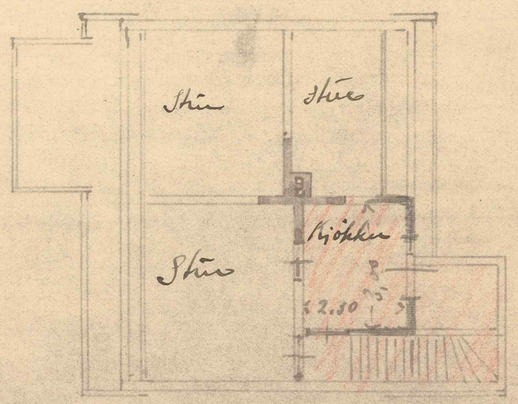
Mot vest

Ombygning av trappegang
og kjøkken for Dr. 1925 oppført hus
tilhørende Gustav Thomsen Nittedal gnr.
Gnr. nr. 181 bnr. nr. 207

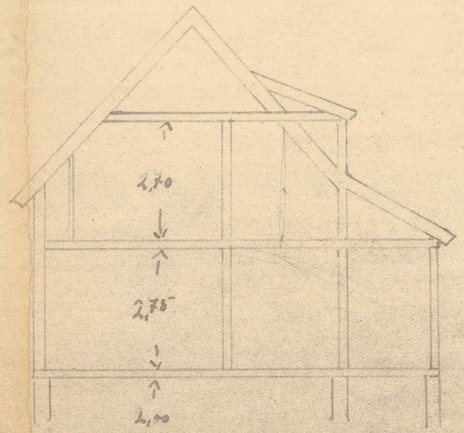


1 etg. etasje

Nord



2den etasje



Snitt

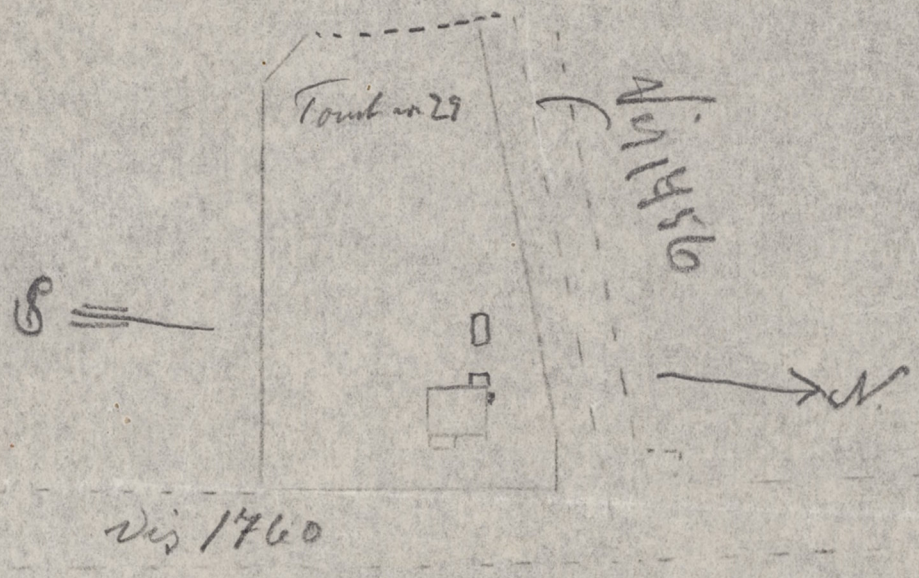
Mål 1/100

Gustav Thomsen

181 268

B

Tegningsvæsen
Jnr. 2673. 1926
Dat. 5-7-26
Antal Bilag: 4

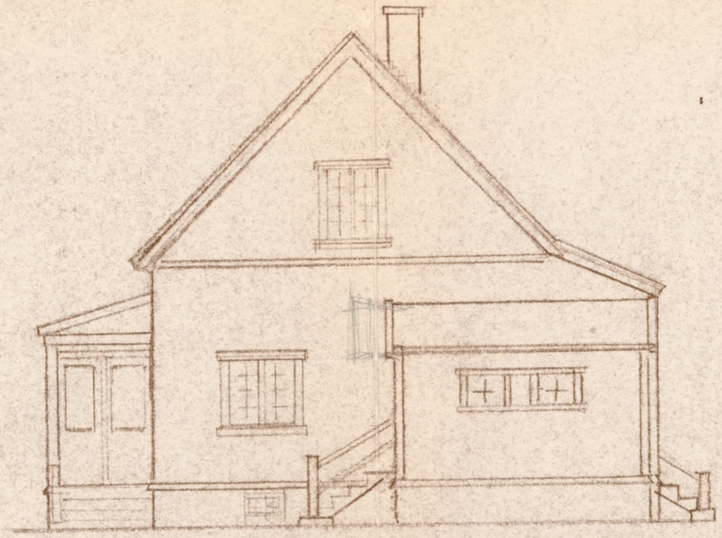


mål 1:1000

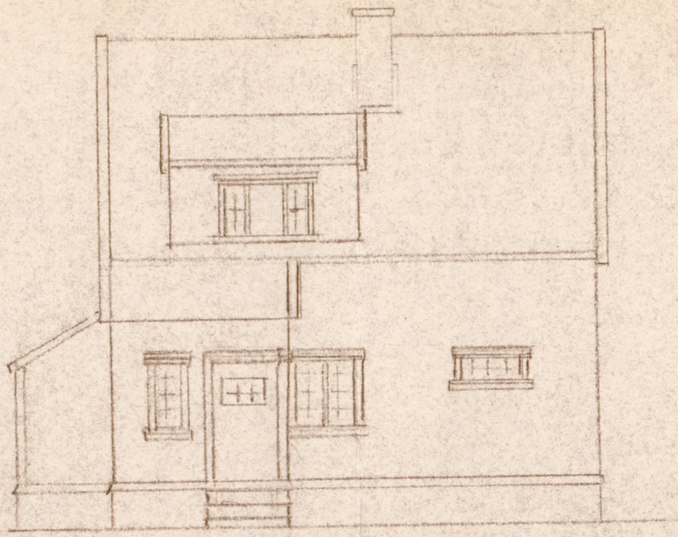


Fasade mot vei

Øst



Nord

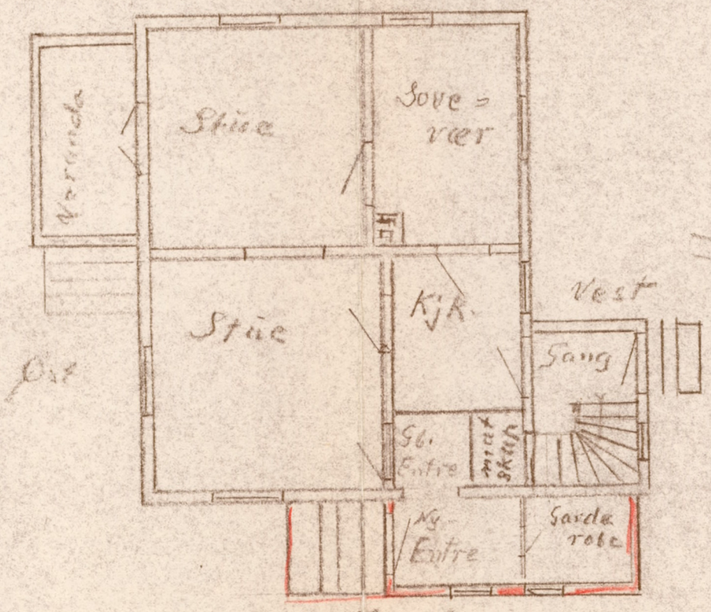


West

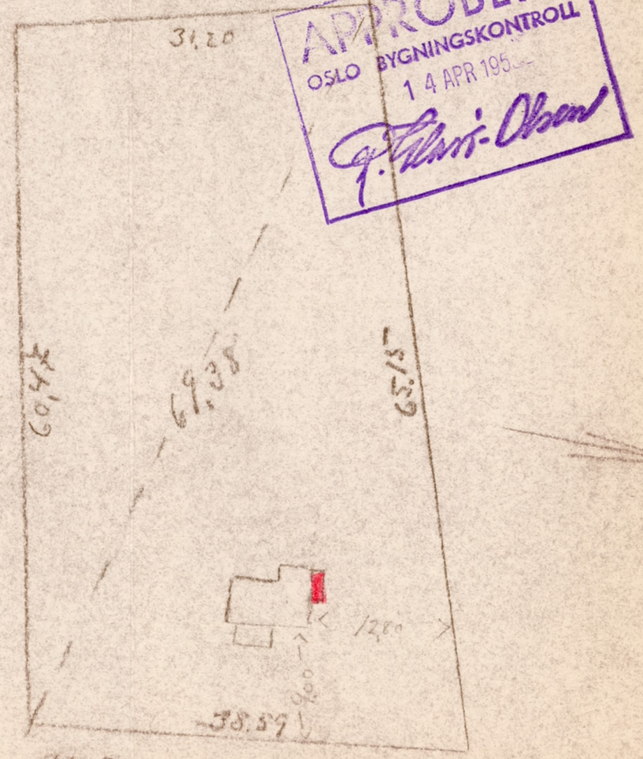
Tilbygg i Münkerüdv. 57

Gr. nr 181
Br nr 267

Målt. 1:100



1ste etg.



Münkerüdv.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
14 APR 195..
J. Falsen-Olsen

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

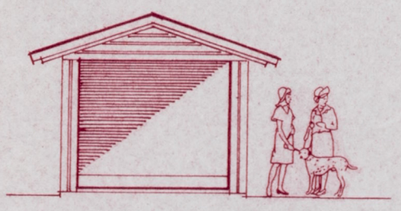
Arbeidssted: 181/267 av bnr. 237 Munkerudveien 59	Journalnr. 77/1608	Tegn.nr. 1-
Arbeidets art: Garasje	Innlevert 25.5.77	
Bygningens art:		
Byggherre: Ellen Hansen, Munkerudveien 59. Oslo 11		
Byggemelder: " " "		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

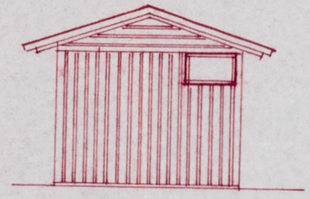
Jnr. 77/1608
Sendes oppmålingsvesenet 24/6-77

Kopi av Kart sendt oppmålingsvesenet av SER. 4/7-77 N.U.

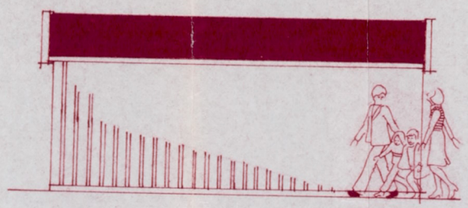
SEND BYGGETILLATELSE 5/7-1977 RV 5777



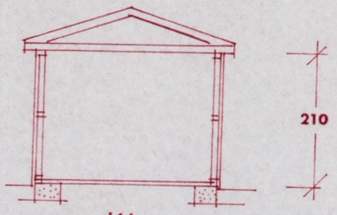
fasade øst



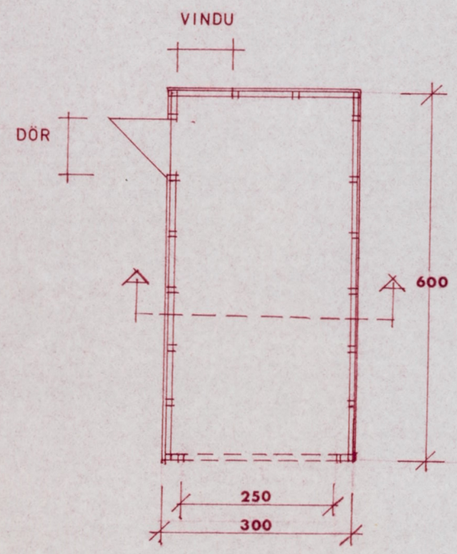
fasade vest



fasade nord



snitt



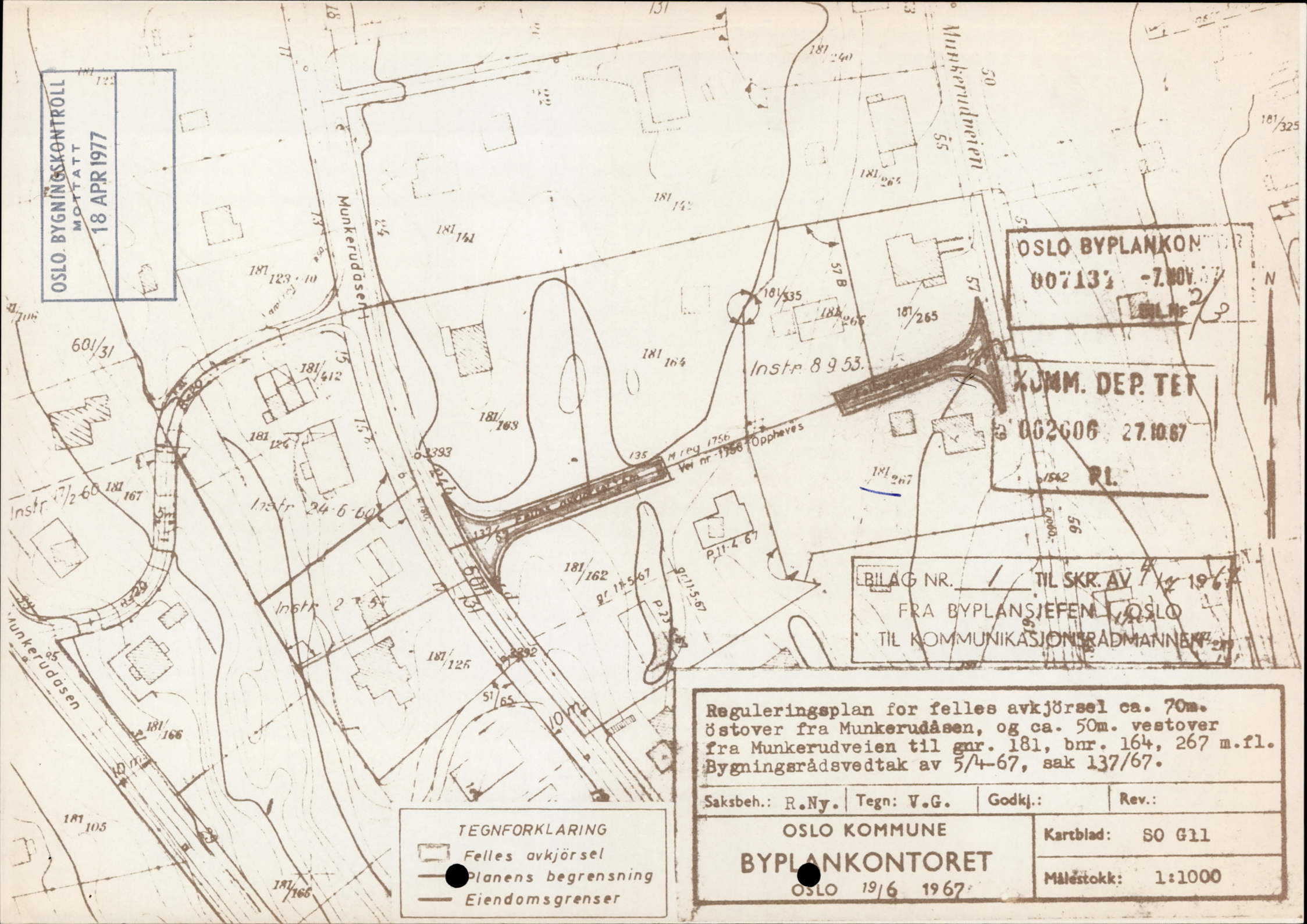
plan



fasade sør

GARAGE FOR ELLEN HANSEN
G.NR. 181 B.NR. 267
MUNKERUDVEIEN 59
OSLO 11.

TEGN. NR. 2.
1:100
25-3-77



Reguleringsplan for felles avkjörsel ca. 70m. östover fra Munkerudåsen, og ca. 50m. vestover fra Munkerudveien til gnr. 181, bnr. 164, 267 m.fl. Bygningsrådsvedtak av 5/4-67, sak 137/67.

Saksbeh.: R.Ny.	Tegn: V.G.	Godkj.:	Rev.:

OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
OSLO 19/6 1967

Kartblad: SO G11

Målestokk: 1:1000

SITUASJONSRISS

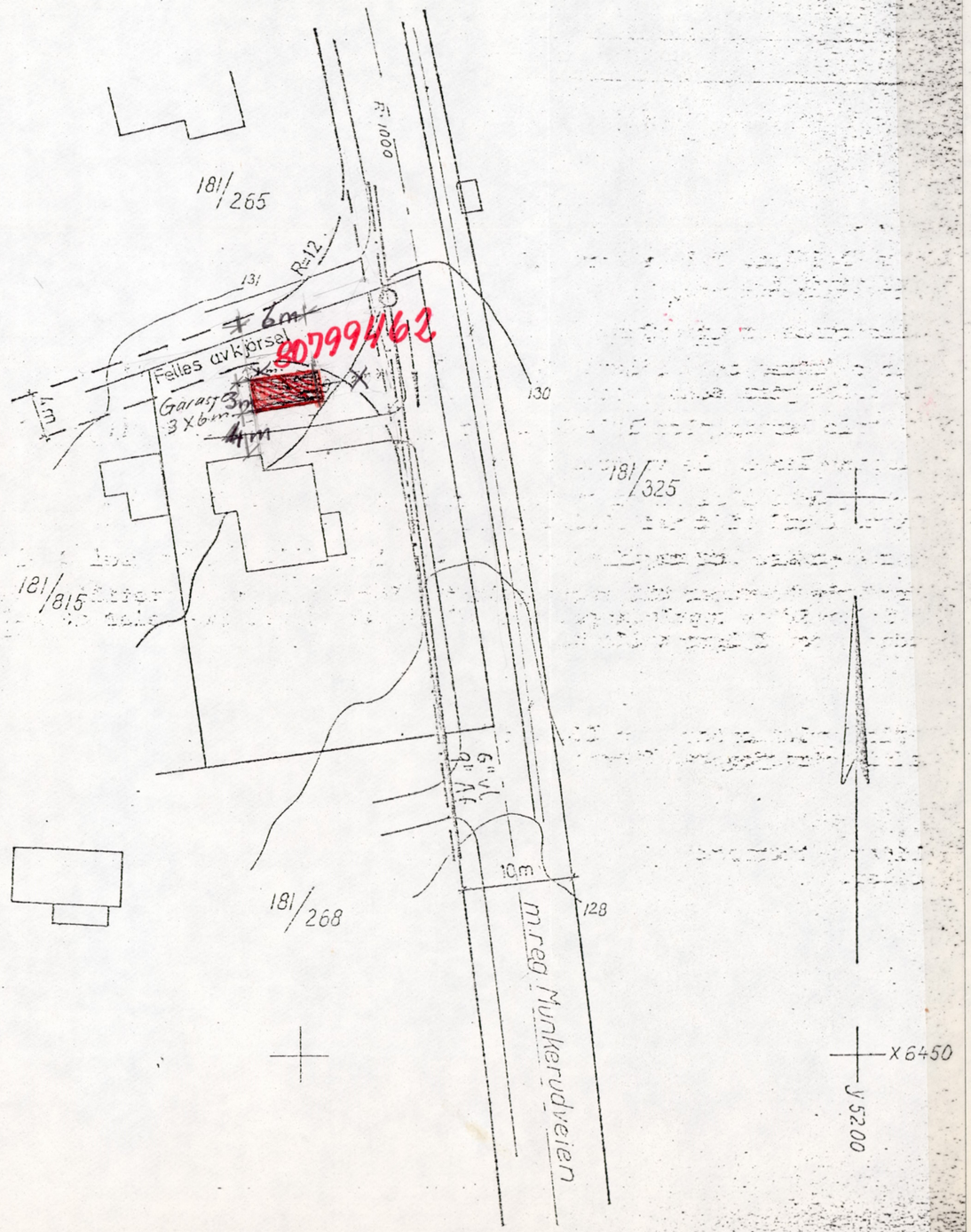
M. 1:500 Ekvidistanse 1 m

MATRIKKEL NR. Gnr. 181 bnr. 267 AV BNR. 237 AREAL: 1009,1 m²

ADRESSENR. 59 Munkerudveien KARTBLAD 5OG/I III

Opptatt av OSLO OPPMÅLINGSVESEN 9 / 5 1977 S.nr. 523/1977 S.S. B.B

Ajourført, ... / ... 19... S.j.nr. ...



OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

~~Byggherren plikter å bekoste anlegg av manglende vann- og avløpsledninger til eventuelt også langs tomten, før den bebygges.~~

For eksisterende ledninger kan følgende oppgis:

VANN: 6" STIGEHØYDE: ca. 45 m SPILLVANN: 9" AF SEPTIKTANK: Nei OVERVANN: ...

Offentlige/~~private~~ ledninger.

Skjema for avløpsvann må hentes i vannverkets ekspedisjon, utfylles og returneres til installasjonsseksjonen før det søkes om byggetillatelse (boligbygg unntatt).

Bemerkninger: ...

Oslo, 16 / 5 1977 (sign.) Lasse Bjølgerud

OSLO BYPLANKONTOR

VG/BJ
Gnr. 181 bnr. 267 av bnr. 237
Munkerudveien 59

Eiendommen er uregulert.

Den omfattes av "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", stadfestet 6. juni 1973, S-1860.

I "Oslo kommuneplan 1976-1985" er eiendommen foreslått brukt til boligformål.

Kommuneplanen ble vedtatt av bystyret 25.11.76.

Bebyggelsen skal ha en avstand fra nabogrense på minst 4m.
Avstand til midt vei skal være minst 12.5m.

Områdegrense for regulert trafikkformål og felles avkjørsel (S-1437) er vist.

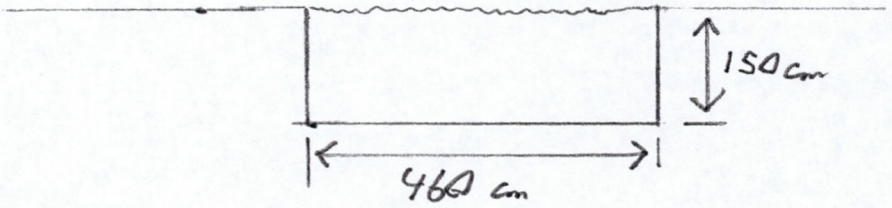
Forøvrig henvises til retningslinjer for søknad om byggetillatelse samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone", som følger vedlagt.

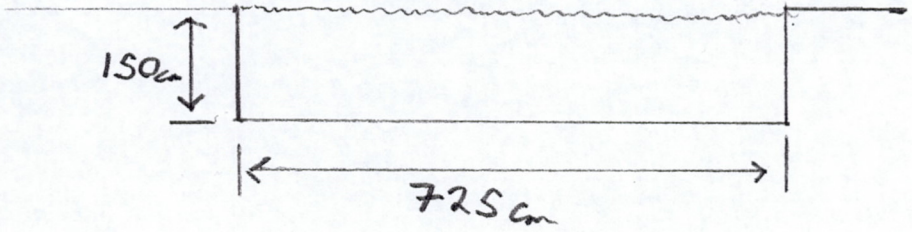
Oslo byplankontor, den 13. mai 1977
administrasjonsavdelingen

Vidar Guttormsen
Vidar Guttormsen
e.bem.

Garasje
Beliggenheten godkjennes som inntegnet med Rødt
og slik den er målsatt på kartet.
Oppmålingsvesenets påvisning er nødvendig/~~ikke nødvendig~~
Oslo bygningskontroll, den 15 16 1977
For bygningssjefen

Det har vært befaret av undertegnede som mener at felles avkj. m. atkomst bør ligge ved nord mot Munkerudv.

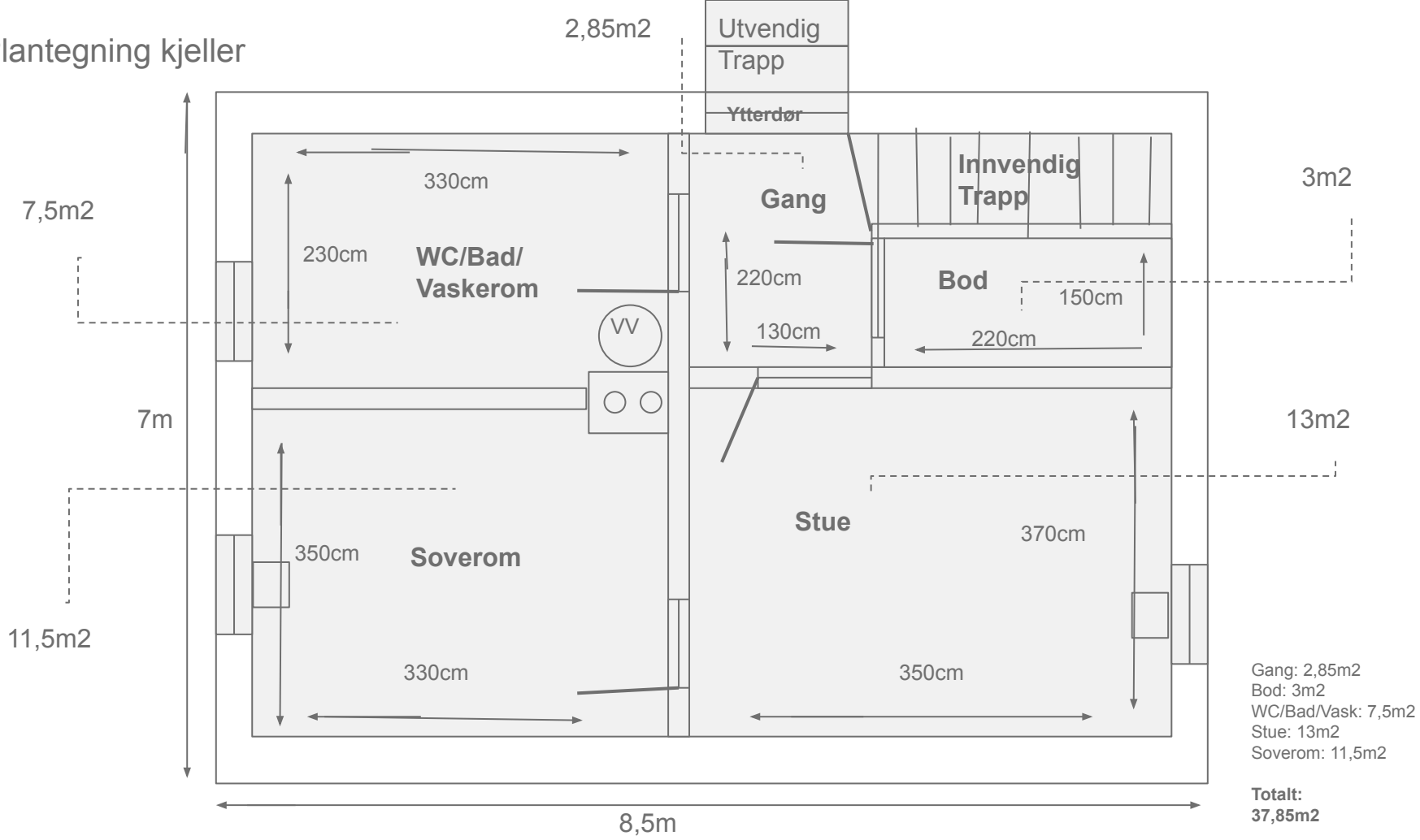




Aquamann A/S
Løkenveien 51, 1400 SKI
Tlf. 64 87 56 50 • Fax 64 87 54 49

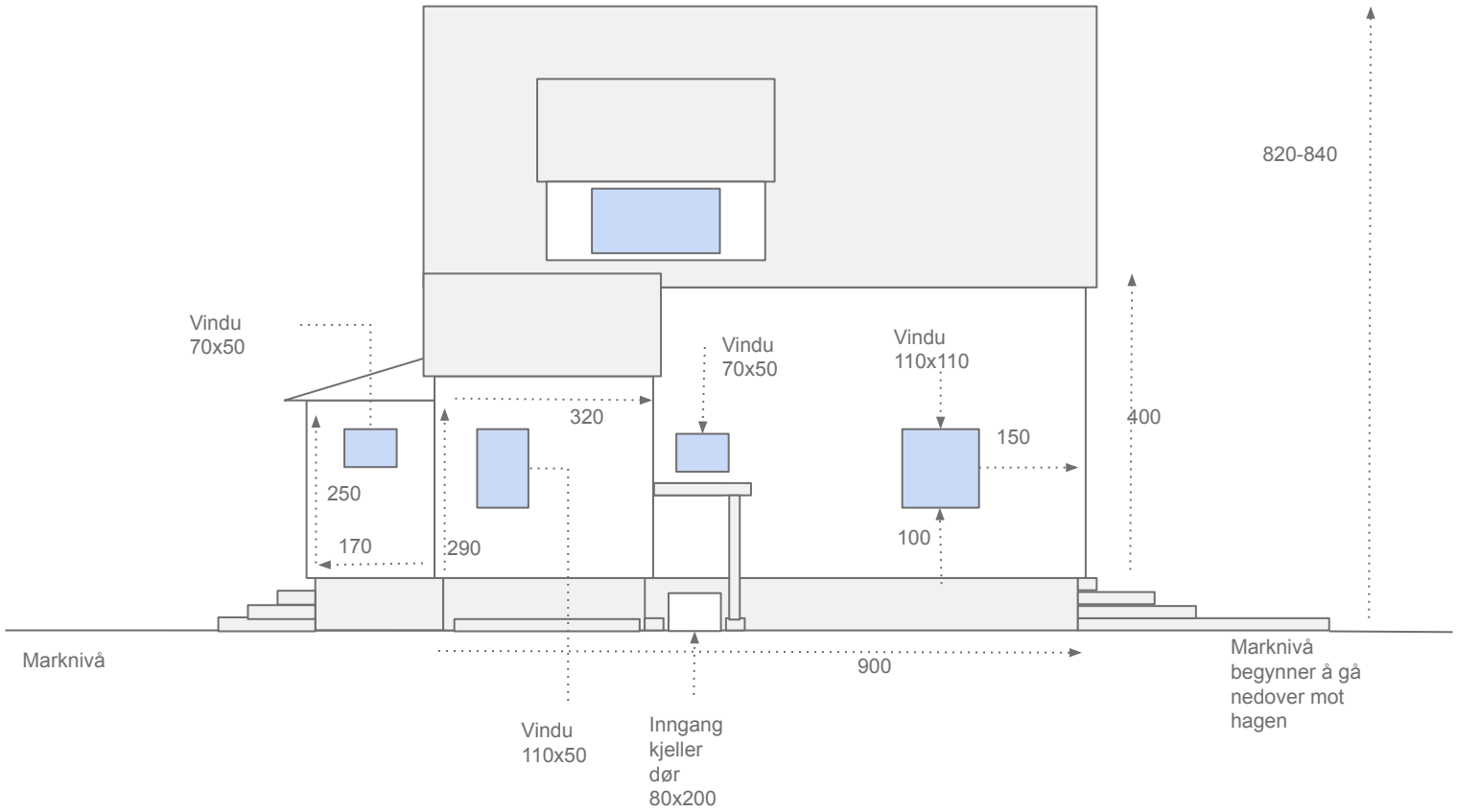
BASSENG G.NR. 181 B.NR. 267 KARI RAUNEDOKKEM MUNKERUDVN. 59		SNITT BASSENG
MÅLESTOKK 1:100	DATO 12.08.2005	SIGN. TEK

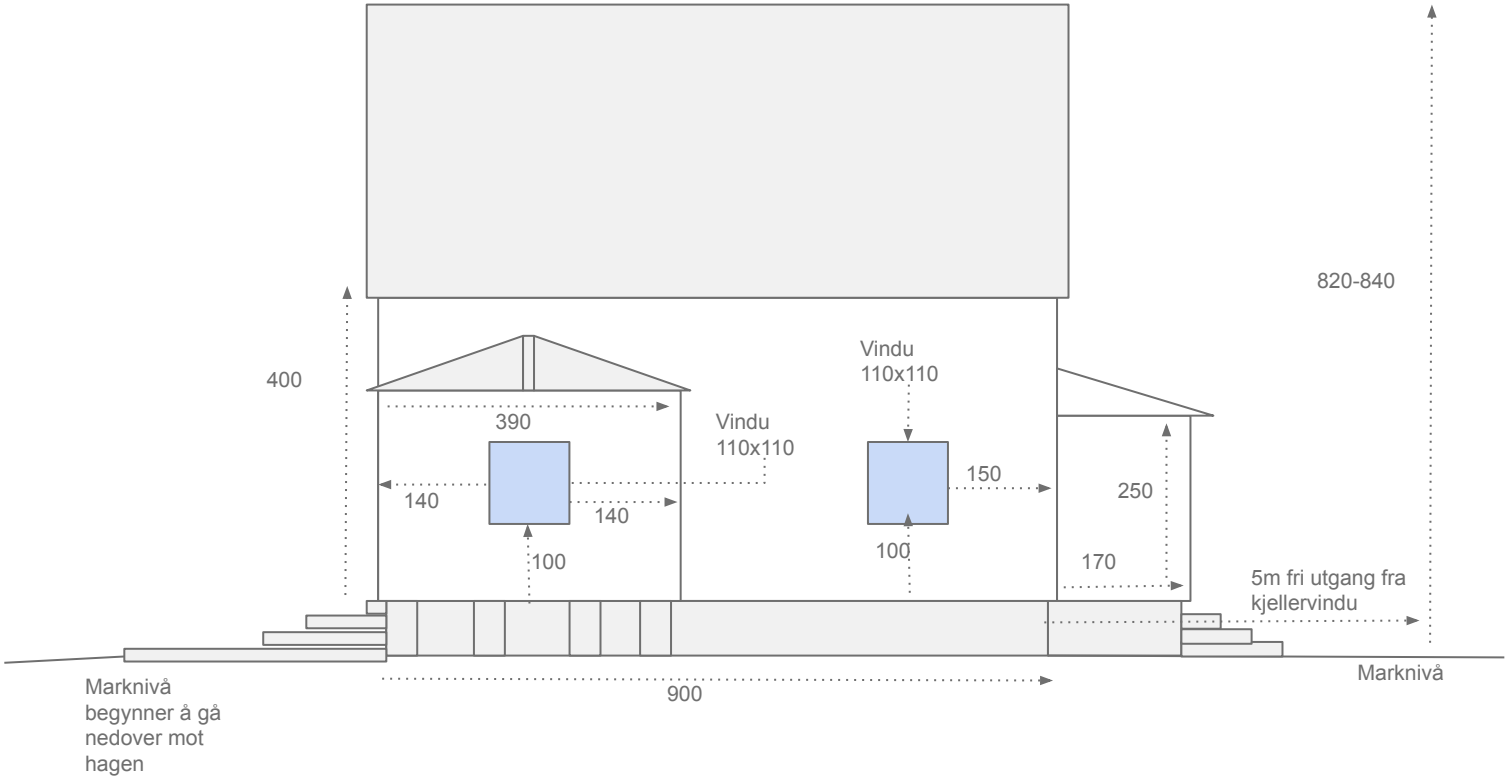
Plantegning kjeller

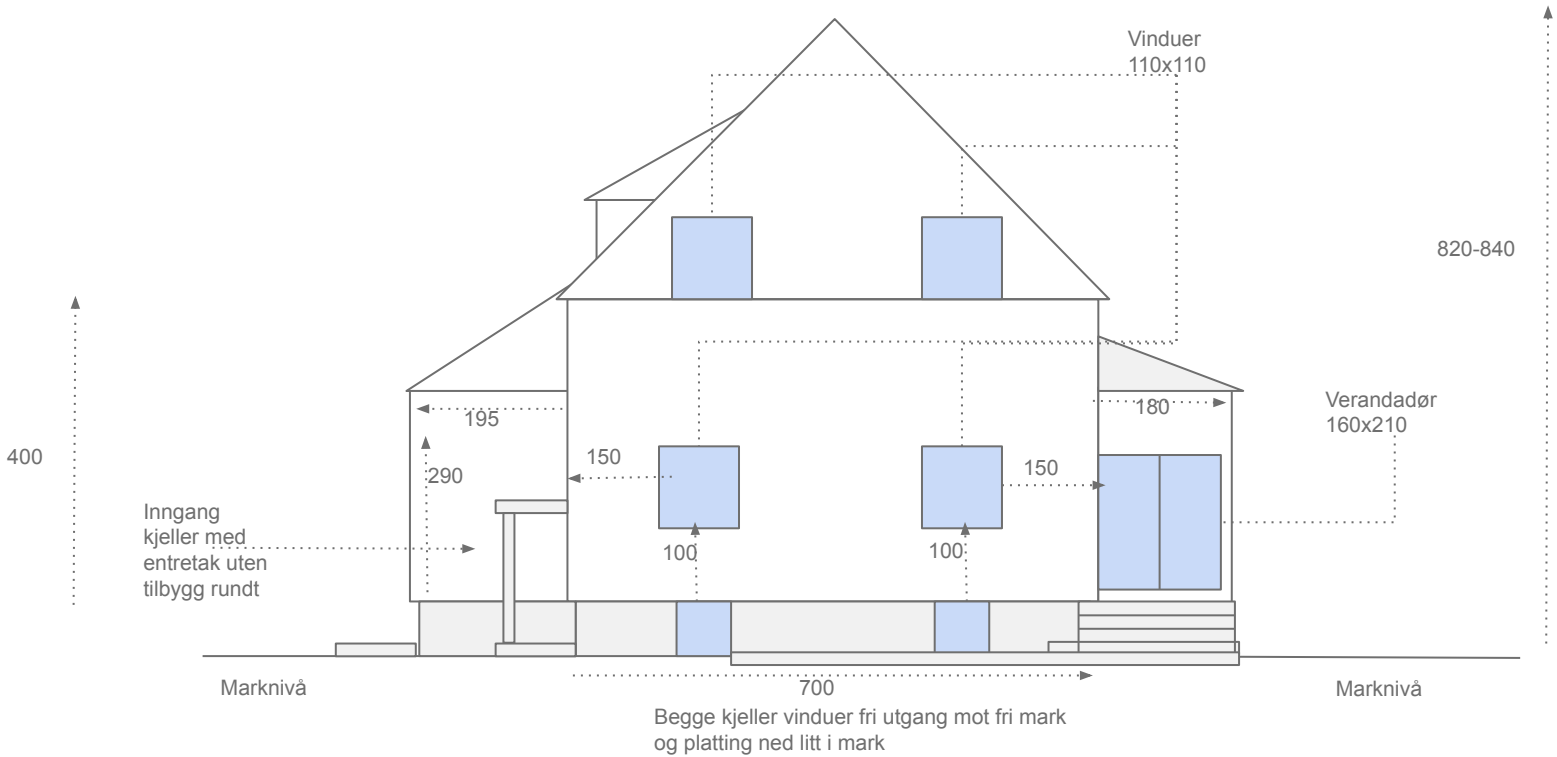


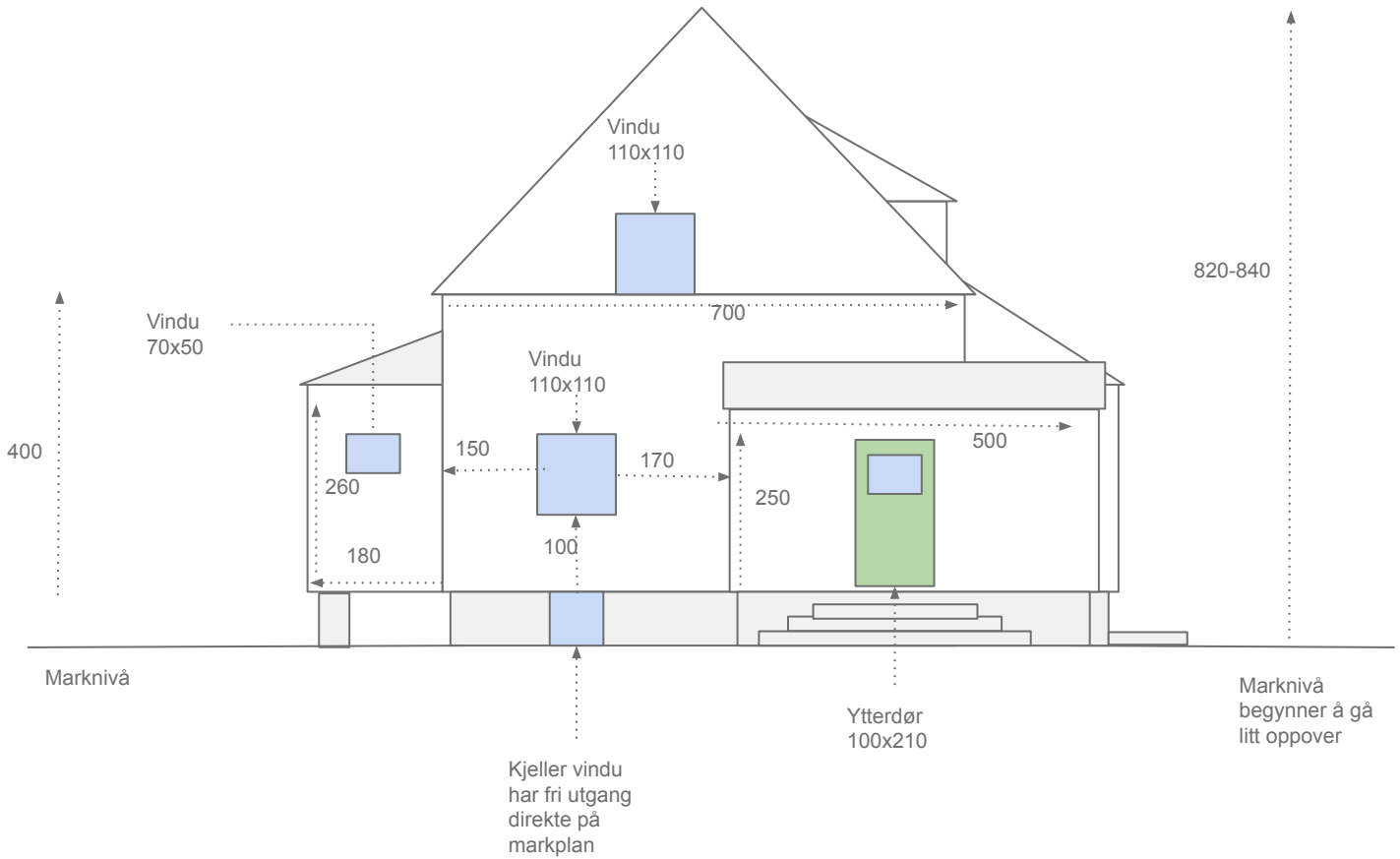
Gang: 2,85m2
Bod: 3m2
WC/Bad/Vask: 7,5m2
Stue: 13m2
Soverom: 11,5m2

Totalt:
37,85m2


820-840
Vindu
70x50
Vindu
70x50
Vindu
110x110
320
400
150
250
170
290
100
Marknivå
900
Marknivå
begynner å gå
nedover mot
hagen
Vindu
110x50
Inngang
kjeller
dør
80x200


820-840
400
Vindu
110x110
390
Vindu
110x110
140
140
150
250
100
100
170
5m fri utgang fra
kjellervindu
Marknivå
begynner å gå
nedover mot
hagen
900
Marknivå


Vinduer
110x110
820-840
400
195
290
150
150
180
Verandadør
160x210
Inngang
kjeller med
entretak uten
tilbygg rundt
100
100
Marknivå
700
Marknivå
Begge kjeller vinduer fri utgang mot fri mark
og platting ned litt i mark


Vindu
110x110
820-840
Vindu
70x50
700
Vindu
110x110
400
150
170
500
260
250
180
100
Marknivå
Marknivå
begynner å gå
litt oppover
Ytterdør
100x210
Kjeller vindu
har fri utgang
direkte på
markplan

ANDRÉAS HOBBELIN

Munkerudveien 59A
1165 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07795-5	Nils-Bjørnar Flatlandsmo	02.10.2025

Adresse: Munkerudveien 59 A
Eiendom: 181/267
Ansvarlig søker: ANDRÉAS HOBBELIN
Tiltakshaver: ANDRÉAS HOBBELIN

Tillatelse til tiltak - Munkerudveien 59 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og fasadeendringer mottatt 17.04.2025.

Tiltakshaver har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter tiltakshavers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og fasadeendringer i en enebolig i Munkerudveien 59A i bydel Nordstrand.

Soverom, stue, bod, gang og bad etableres i kjeller.

Fasadeendringer inkluderer utvidet rømningsvindu i kjeller i fasade nord, ny utgangsdør i fasade nord, fjerning av ett eksisterende vindu på i fasade nord som gjenbrukes i fasade øst, flytting av vindu i fasade nord, to nye rømningsvinduer i fasade syd, utskifting av verandadør i helglass i fasade syd, dør mot hage fjernes fra fasade vest, et vindu i fasade vest flyttes til opprinnelig godkjent plassering fra 1923, utskifting av kjellerdør i fasade vest og flytting av hovedinngangsdør fra fasade øst til fasade nord.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i *Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)*, S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen S-4220. Vi viser til sak 202304720, og vedtak datert 06.06.2023. Tiltaket faller inn under unntakene, og det er derfor ikke nødvendig med søknad om samtykke til unntak fra forbudet.

Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden gjelder bruksendring i kjeller og fasadeendringer på samtlige av eneboligens fasader.

Bruksendring

Ny planløsning i kjeller oppfattes som akseptabel. Rømning ivaretas ved etablering av nye rømningsvinduer og fastmonterte trinn under rømningsvinduene. Krav til dagslys ivaretas ved størrelser på vindu som er i tråd med preaksepterte ytelser for krav om vinduer i boliger oppført før 1. juli 2011. Takhøyde er på det laveste 2,05 meter og er i tråd med de lempede kravene for eldre boliger omsøkt før 1. juli 2011.

Plan- og bygningsetaten imøtekommer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav. Vi vil presisere at etablering av ny boenhet ikke er behandlet i denne søknaden, og er heller ikke omfattet av dette vedtaket.

Fasadeendring

Tiltaket medfører en rekke mindre endringer på samtlige av eneboligens fasader som til sammen vil medføre en endring av eneboligens uttrykk.

Fasadeendringene inkluderer utvidet rømningsvindu i kjeller i fasade nord, ny utgangsdør i fasade nord, fjerning av ett eksisterende vindu på i fasade nord som gjenbrukes i fasade øst, flytting av vindu i fasade nord, to nye rømningsvinduer i fasade syd, utskifting av verandadør i helglass i fasade syd, dør mot hage fjernes fra fasade vest, et vindu i fasade vest flyttes til opprinnelig godkjent plassering fra 1923, utskifting av kjellerdør i fasade vest og flytting av hovedinngangsdør fra fasade øst til fasade nord.

Fasadeendringene fremstår som en modernisering av eneboligen, og de nye fasadeelementene fremstår tilpasset boligens eksisterende arkitektur med tanke på størrelse og plassering av vinduer og dører. Med bakgrunn i det ovennevnte finner vi 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, jf. pbl. § 29-2.

Tekniske krav

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjon og vi legger følgelig til grunn at tiltaket er i henhold til alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjente tegninger.

Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

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.

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.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

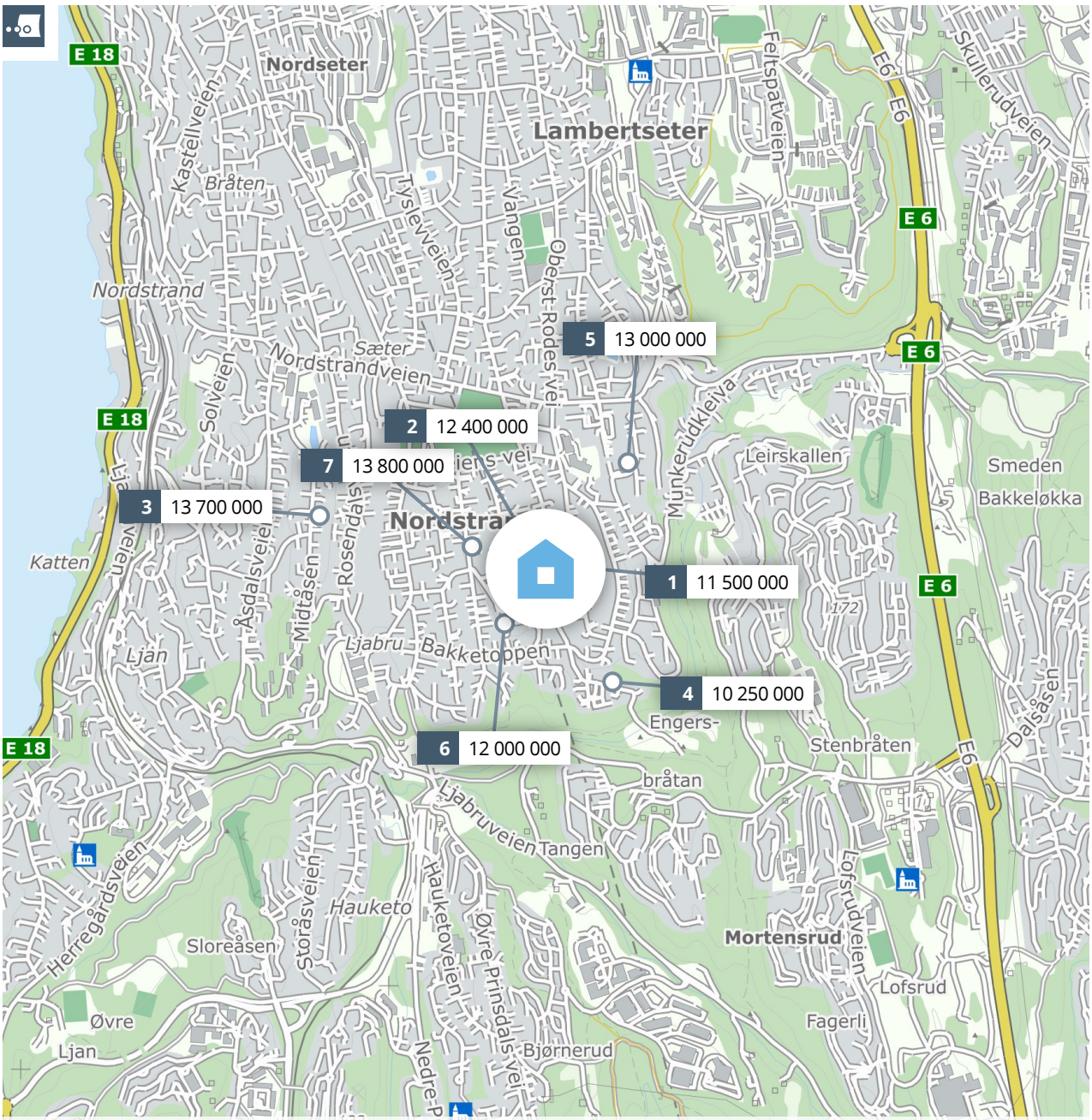
Nils-Bjørnar Flatlandsmo
saksbehandler
enhet 3-ukers byggesaker

Sophie Katrin Sterud
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plantegning kjeller
Snitt
Snitt
Snitt
Snitt

Mottakere:
ANDRÉAS HOBBELIN



Verdirapport

MUNKERUDVEIEN 59 A

Rapport utført av Eiendomsmegler Krogsveen AS den 25.04.2025

Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munkerudveien 59 A, 1165 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 181 BNR 267 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ljabru nord

Verdivurdert til

13 500 000 - 13 750 000

-	13 500 000 - 13 750 000	75 000 - 76 389
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

BRA-i	180 m²	Soverom	3
Byggeår	1924	Etasjer	2
Tomt	1 009 m²		

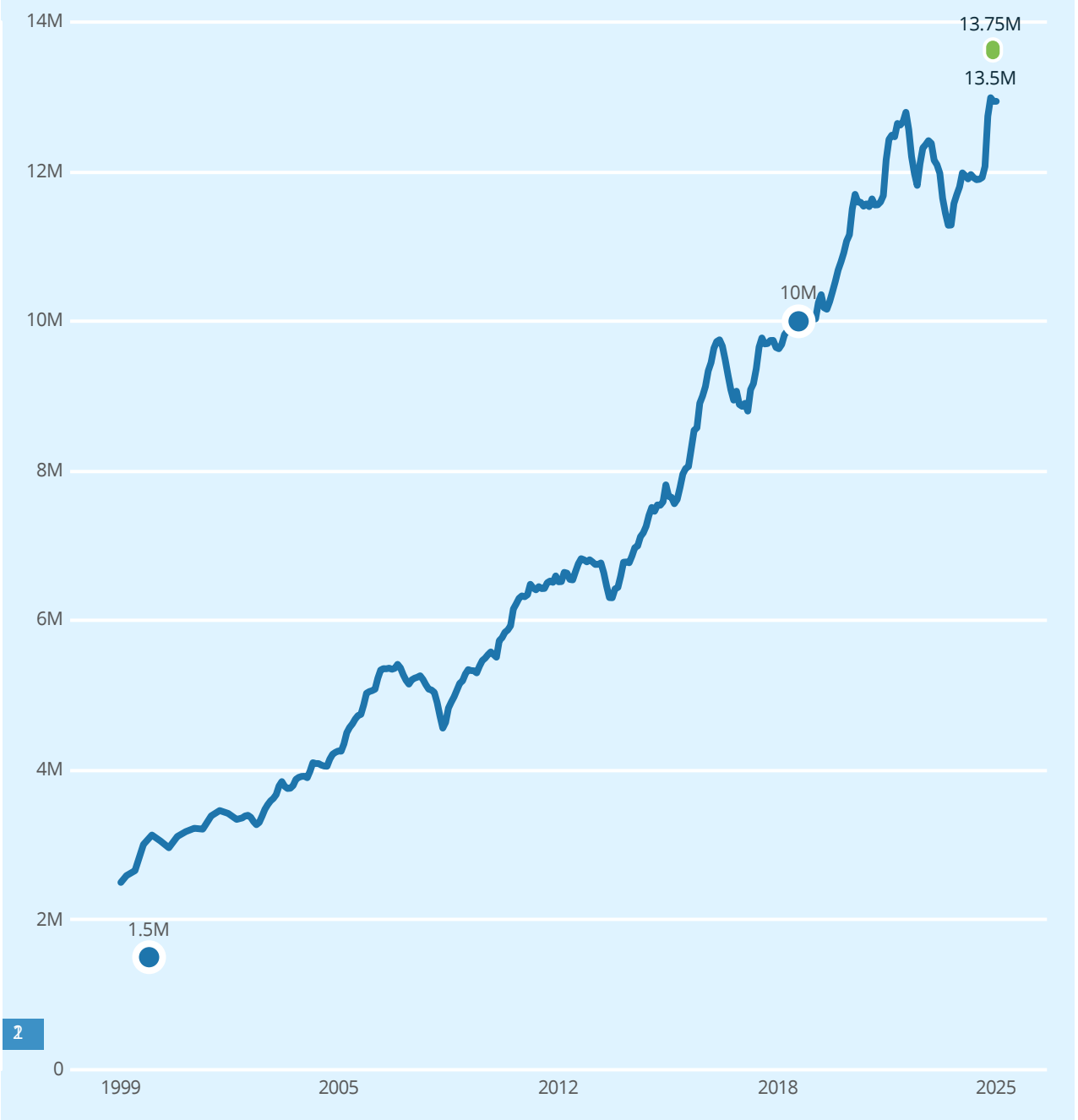
Dette er en indikasjon på pris og skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling eller endelig verdifastsettelse av markedsverdi. Ønsker du en verdifastsettelse av markedsverdi, bør det innhentes en utfyllende verdivurdering som etakst/verditakst.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oberst Rodes vei 112B, 1165 OSLO 134 m² 1926 657 m² 3 sov	17.06.2024	11 500 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**85 821**
2	Munkerudåsen 20B, 1165 OSLO 188 m² 1984 321 m² 4 sov	03.09.2024	12 500 000	**12 400 000**	0	12 400 000	**65 957**
3	Midtåsen 24B, 1166 OSLO 187 m² 1960 1 283 m² 5 sov	03.07.2024	14 900 000	**13 700 000**	0	13 700 000	**73 262**
4	Munkerudveien 78, 1165 OSLO 179 m² 1928 1 077 m² 4 sov	30.05.2024	10 500 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**57 263**
5	P. A. Holms vei 20E, 1164 OSLO 201 m² 1922 2 586 m² 4 sov	08.03.2024	13 900 000	**13 000 000**	0	13 000 000	**64 677**
6	Munkerudåsen 38A, 1165 OSLO 145 m² 1928 2 442 m² 3 sov	21.06.2023	12 200 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**82 759**
7	Ole Moes vei 14C, 1165 OSLO 220 m² 1991 644 m² 5 sov	22.01.2025	13 800 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**62 727**

Eiendommens salgshistorie

Prisutvikling siden valgte salg
28.06 2019 - 25.04 2025
▲ 29,4%



Salg | Denne verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.06.2019	28.06.2019	03.09.2019	10 200 000	10 000 000	0	10 000 000
11.04.2000		11.04.2000	-	1 500 000	-	1 500 000

Eneboliger til salgs i Ljabru nord grunnkrets nå

4
eneboliger til salgs

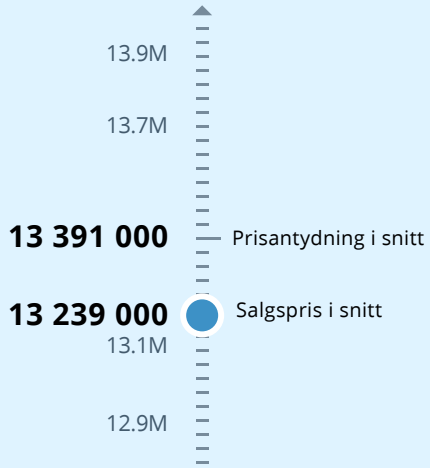


Annonsene har i snitt ligget ute i

61
dager

Eneboliger solgt i Ljabru nord grunnkrets siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

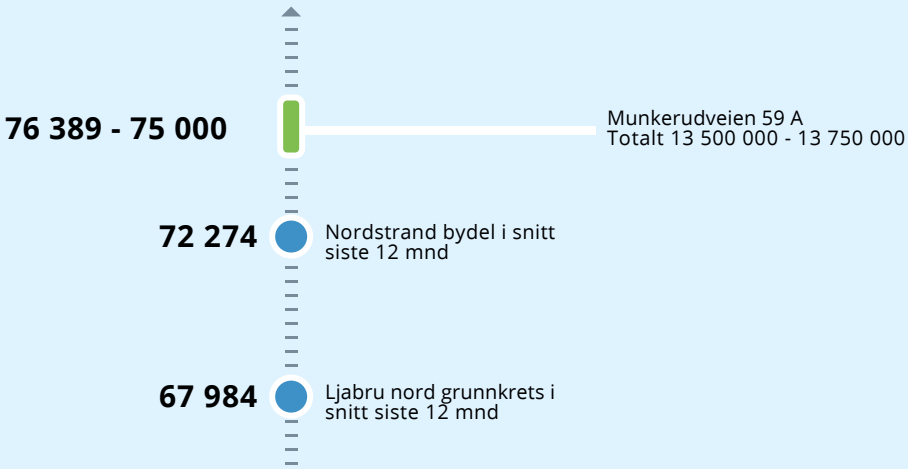


Solgt i snitt i løpet av

50
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser





etakst®
15.01.2026 Ref **0tcot**

OPPDRAGSGIVER
Andréas Hobbelin
ahobbelin@protonmail.com
917 07 414

aktiv. Eiendomsmegling



Befaring utført 14.01.2026

MUNKERUDVEIEN 59 A, 1165 OSLO

Selveier enebolig på selveiertomt

GNR 181 BNR 267 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Ljabru nord

Meglers verdivurdering

13 500 000

Ekskl. fellesgjeld

0	**13 500 000**
Fellesgjeld	Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	180 m²	-	-	-	-	-
Tomt					1008,6 m²	

Byggeår	1924
Soverom	4
Etasje(r)	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Rosendalsveien 11, 1166 Oslo	06.05.2024	12 700 000	0	12 700 000	1949	202 m²
2	Ole Moes Vei 14C, 1165 Oslo	22.01.2025	13 800 000	0	13 800 000	1991	220 m²
3	Bakketoppen 10A, 1165 Oslo	17.06.2025	12 650 000	0	12 650 000	1985	179 m²

Klassisk enebolig med stor solrik hage og svømmebasseng.
Attraktiv beliggenhet,
Innredet kjeller

Kort vei til gode skoler, barnehager, matbutikk og bakeri, samt få minutters gange til offentlig kommunikasjon.

Etaksten baserer seg på meglers innvendig og utvendig besiktigelse av eiendommen, innhentede opplysninger samt opplysninger forelagt av eier. Det tas forbehold om at eiendommen ikke er belastet med feil, mangler og/eller heftelser av bygnings- og/eller reguleringsmessig art, utover det som eventuelt er opplyst og/eller oppdaget under befaringen. e-taksten er utarbeidet av megler i den hensikt å fastsette mulig prisoppnåelse for eiendommen i dagens marked og må ikke oppfattes som om en øvre eller nedre grense for eiendommens verdi. Noen skal selge, andre skal kjøpe. Felles for Aktiv sine kunder er at de er fornøyde. Vi legger stor vekt på at gode resultater oppnås gjennom fornøyde kunder, og vil gjøre vårt ytterste for at også du skal bli fornøyd. Kontakt meg gjerne!

Tommy Johansson
Gabrielsen & Partners Frogner AS
tommy.johansson@aktiv.no
979 82 936

aktiv. Eiendomsmegling

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr

Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter

Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.

Annet (spesifiser):

Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger

Tomt

Fritidsbolig

Gnr. Bnr. Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse

Postnr.

Byggeår

Når kjøpte du boligen

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. Ja Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Tel. priv.

Postnr. Sted Mobil

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

5. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:
Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

Nei Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Sign. selger 1

.....



Sign. selger 2

.....



Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.