BRATTVOLLVEIEN 173

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Nabolagsprofil
Egenerklæring
Verdivurdering
Megleropplysninger
Vedtekter
Husordensregler
Årsmøte 2025
Ekstraordinært årsmøte 2024
Ferdigattest
Byggetegninger
Forslag tilbygg
Reguleringskart
Reg. bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andel av tomannsbolig

Brattvollveien 173, 1164 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 882

Andelsnummer 46

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22020-2057 **Referansenummer:** OH4961

Foretak: Takstgruppen AS **Takstingeniør:** Kenneth Hauge

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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

Blant våre tjenester er:
Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Kenneth Hauge
Uavhengig Takstingeniør
kennethhauge@takstgruppen.as
982 29 104

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.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Andel av tomannsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Tomannsbolig beliggende i et barnevennlig og populært område på Munkerud i bydel Nordstrand. Skogsområdet er fredet med turstier langs Ljanselva som renner fra Østmarka og helt ned til fjorden ved Fiskevollbukta.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taktekking av folie/belegg. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Flatt tak i trekonstruksjon.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1 -lags glass.

Balkong mot sør:
Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise.

Terrasse mot sør:
Fundamentert direkte på grunn. Belysning. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Tapet. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Stålpipe.

Kryperom med støpte punktfundamenter og ståldragere.

Trapp i trekonstruksjon.
Formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Badekar. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekk. Varme i gulv. Plastsluk. Rommet har to sluk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert med deler av tre på ender. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Kjøle/fryseskap.

Plass til frittstående:
Komfyr. Oppvaskmaskin. Kaffemaskin.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Fliser på gulv. Fliser på vegg. Plater i himling. Speil. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles eiet tomt på 89811,80 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

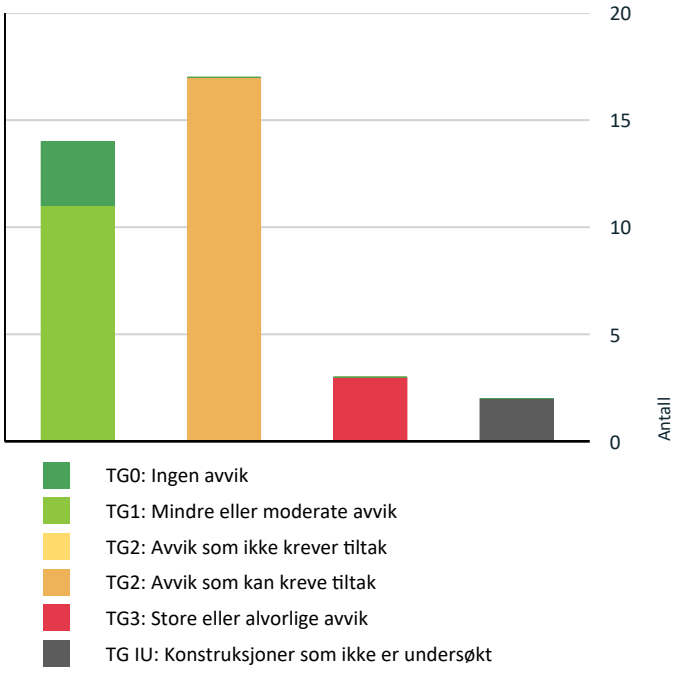
Andel av tomannsbolig

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

Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
WC i 1.etasje har vegg blitt flyttet og ført til større wc rom.
Bad/vask på tegning har flyttet vegg og blitt større.

Sammendrag av boligens tilstand

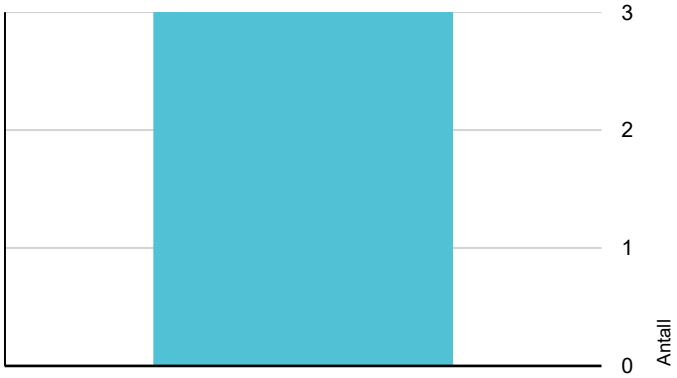
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andel av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Boligens energimerking



Beskrivelse

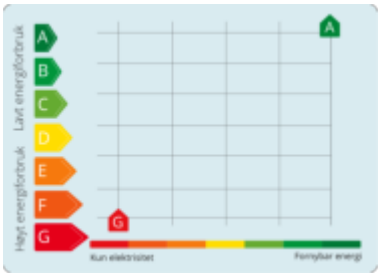
Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ANDEL AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Opplyst av eier.

Anvendelse
Tomannsbolig vertikaldelt.

Standard
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer, åpent og skjult anlegg.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er. Det gjøres oppmerksom på at borettslaget er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget sine vedtekter leses igjennom. Det er behov for vedlikehold, oppgraderinger og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2001	Utført av firma.	Delvis nytt bad, etter daværende standard. Nye fliser, membran, dusjhjørne, varmekabler. Nye bjelker under badet. WC, badekar, servant og skap fra 1983.
2010	Utført av firma.	Toalettrom: nye fliser, fjerning av gamle støp og legging av ny, snekkerarbeider.
2013	Utført av firma.	Ny varmtvannsbereder.
2017	Utført av firma.	Nyere oppvaskmaskin Miele (2017), kjøl-frys fra Siemens, frittstående komfyr fra Gorenje.
2021	Utført av firma.	Behandlet boligen utvendig. Vasking og beising. Supplering av enkelte kledningsbor.
2024	Utført av firma.	Montering av stålpipe. Ny peisinnsats.
		(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av folie/belegg.

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

Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. råteskader i yttervegg. Det er observert åpninger i utvendig komplettering som øker risikoen for at mus kan komme inn. Kledning bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

For å hindre mus i å komme opp bak kledningen må man montere en musesperre. Siden mus kan komme seg gjennom kontinuerlige spalter ned til 5 mm bredde. Det er viktig at musesperren ikke fører til redusert drenering og utlufting. Se byggforsk sin beskrivelse for ytterligere info. Behov for vedlikehold. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak i trekonstruksjon.

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

Ingen inspeksjonsmulighet av takkonstruksjon. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Inspeksjonsluke anbefales etablert. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2003. 2017.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte tettelister var harde/slitt. Vinduer bærer preg av slitasje. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Behov for vedlikehold og utbedring. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2003.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Dører bærer preg av slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Behov for vedlikehold og utbedring. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør:
Konstruksjoner og overflater i treverk. Markise.

Terrasse mot sør:
Fundamentert direkte på grunn. Belysning. Konstruksjoner og overflater i treverk. Delvis overbygd. Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Behov for vedlikehold og utbedring. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapp.

TG 1 Andre utvendige forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) tas det spesifikt forbehold om at undersøkelsene i hovedsak er begrenset til innvendig i leiligheten om ikke annet er nevnt. Om andre bygningsdeler er tatt med er det kun delen som er tilknyttet leiligheten som er vurdert og ikke hele bygningen. Eksempel på dette kan være at en leilighet har fire meter med yttervegg og da er det kun de fire meterne som er vurdert i denne rapporten. Resten må vurderes i felles tilstandsrapport for eiendommen.
- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Parkett. Fliser.

Vegger er i hovedsak preget av:
Panelplater. Tapet. Fliser.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Malte plater. Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkett bærer preg av slitasje. Enkelte veggoverflater bærer preg av slitasje. Gjenstående arbeid. Behov for vedlikehold/oppgraderinger. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Behov for vedlikehold og utbedringer. Vedlikehold er arbeid som er nødvendig for å opprettholde kvaliteten til en bygning eller bygningsdel på et fastsatt nivå. Forbedring eller ombygging som hever bygningens standard, defineres ikke som vedlikehold. Det anbefales å prøve å innhente FDV dokumentasjon for overflatene slik at man kan få oversikt på vedlikeholdsbehov. dette vil også ha stor sammenheng med bruken av boligen. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Skjevheter i etasjeskiller, dette er normalt byggeåret tatt i betraktning. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

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

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da store deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Radon

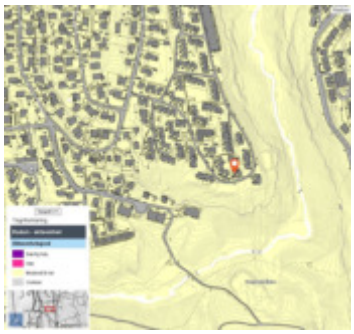
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe.

Antall ildsteder i boligen:
1.

Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen.

Selgers opplysning:

Tilstandsrapport

Pipe rehabilitert i 2024.

TG 2 Krypkjeller

Kryperom med støpte punktfundamenter og ståldragere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Krypekjeller er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte tørre verdier i trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av større åpninger enn anbefalt kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene bærer preg av bruksslitasje, men ivaretar funksjonskrav. Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjvegger. Badekar. Gulvmontert toalett. Elektrisk avtrekk. Varme i gulv. Plastsluk. Rommet har to sluk.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier på utsatte steder, dusj var nylig brukt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

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

Direkte vannpåkjenning på vegg/gulv ved bruk av vanninstallasjoner gir økt belastning på konstruksjon. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

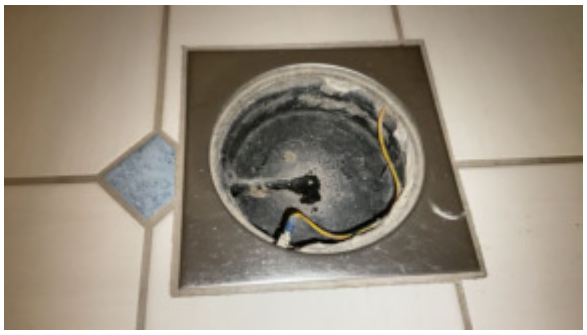
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid og fuktskader. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk 2.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Utstyr bærer preg av noe slitasje. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksvifte er defekt.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde av defekt avtrekksvifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.

Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Benkeplate er laminert med deler av tre på ender. Belysning over deler av benkeplate. Kjøkkenvifte med avtrekk ut. Dobbel kjøkkenkum. Plass til integrert: Kjøle/fryseskap.

Plass til frittstående:
Komfyr. Oppvaskmaskin. Kaffemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Kjøkkeninnredning bærer preg av slitasje. Tettesjikt mangler mellom benkeplate/skap og vegg. Komfyrvakt anbefales montert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften som tiltenkt.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv. Fliser på vegg. Plater i himling. Speil. Gulvmontert wc. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

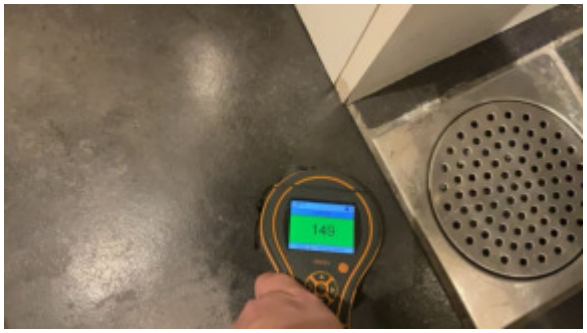
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

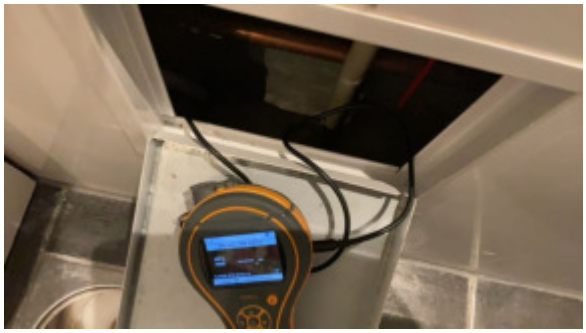
Konsekvens/tiltak

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

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:
Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.



Stoppekran er plassert i inspeksjonsluke på toalett.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:
Plast.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovn. Ildsted. Varme i gulv.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på:
Bad. Toalettrom. Entré.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Jeg er ikke EL fagperson.

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.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

9.
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder/manglende dokumentasjon/påviste avvik anbefales det kontroll av fagkyndig.

Generell kommentar

Jeg anbefaler utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet som kan gi et eksakt kostnadsestimat. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til evt. utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskapet er plassert i skap i gang.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det tas spesifikt forbehold om at utstyr ikke er funksjonstestet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Punktfundamentering på pilarer. Jordgulv.

TG 0 Terrengforhold

Felles eiet tomt på 89811,80 m² som er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Vurdering av avvik:

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

Jeg har ikke fått opplysninger om arbeider utført etter byggeår på utvendige vann og avløpsledninger. Derfor settes tilstandsgraden ut fra byggeåret.
Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke opplyst om utført arbeid på utvendige vann og avløpsledninger, dette er en del av fellesanlegget. Jeg anbefaler derfor ytterligere undersøkelser. For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

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

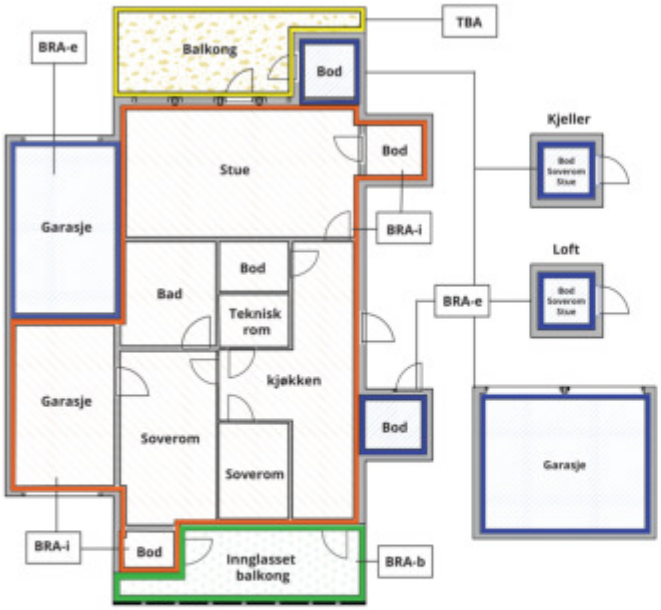
Hva er måleverdig areal?

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 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

Andel av tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53	10		63	24
2. Etasje	53			53	13
SUM	**106**	**10**			**37**
SUM BRA	**116**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, Entré, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod	
2. Etasje	Stue, Kjøkken		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,20 m og 2,38 m.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,40 m.
Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.
Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):
- Areal terrasse: 24 m².
- Areal balkong(ikke innglasset): 13 m².

Selgers opplysning:
Fast garasjeplass i fellesanlegg følger boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er følgende avvik på tegninger (se også byggetegninger):
WC i 1.etasje har vegg blitt flyttet og ført til større wc rom. Bad/vask på tegning har flyttet vegg og blitt større.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se eventuelle opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andel av tomannsbolig	106	0

Kommentar	
Andel av tomannsbolig	Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingene hver for seg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Kenneth Hauge	Takstingeniør
	Camilla Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	882	0	0	89811.8 m²	Statens Kartverk.	Eiet

Adresse
Brattvollveien 173

Hjemmelshaver
Munkerudsletta Borettslag

Kommentar
Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950016418		OBOS	Anne-Lise Gjerde 1/1

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
46	6 597	*31.12.2024*	83 000	*01.05.2025*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

Regulering

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN).

Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

Forkjøpsrett

Boligen er en del av et borettslag og medlemmer vil kunne benytte forkjøpsrett basert på ansiennitet og det tas spesifikt forbehold om dette.

Kommuneplan

Kommuneplan 2015
Oslo mot 2030.

Fremmedartslista

Begrepet «fremmede arter» omfatter alle arter som har blitt spredd utenfor sitt naturlige utbredelsesområde ved hjelp av menneskelig aktivitet. Fremmedartslista utarbeides av Artsdatabanken og inneholder økologiske risikovurderinger av de ulike fremmede artene. Flere av artene på fremmedartslista er innførte hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Selgers har ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Ved søk i Naturbase kart (https://geocortex02.miljodirektoratet.no/vertigisstudio/web/?app=a3a09afee5c24c459c53a9a9ff0915f1) er det ikke funnet noen kjente registreringer av fremmede arter. Det var vinter på befaringsdagen og eiendommen var snødekt. Det var ikke mulig å fysisk kontrollere for eventuelle vekster av fremmede arter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere når det er sesong. Funn av fremmede arter kan medføre behov for tiltak for enkelte arter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.	08.04.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	03.04.2025	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	27.03.1973		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	26.04.1973		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	03.04.2025	Viste hvordan eiendommen var på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra forretningsfører.	09.05.2025		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent.	08.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2025	
2	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Det tas spesifikt forbehold om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

Rapporten er utarbeidet blant annet ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Forutsetninger

Det tas spesifikt forbehold om at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

NABOLAGSPROFIL

Brattvollveien 173

Nabolaget Munkerud - vurdert av 144 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km	
Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	28 min 1.9 km	
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	26 min 1.9 km	
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	8 min 2.5 km	
Hauketo skole (8-10 kl.) 326 elever, 30 klasser	10 min 3.6 km	
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min 4.1 km	
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	10 min 4.6 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkerud Linje 74, 79	15 min 1.2 km	
Ljabru Linje 13, 19	16 min 1.2 km	
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	26 min 1.9 km	
Munkelia Linje 1, 4	7 min 2.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 8.6 km	

BARNEHAGER

Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	1 min 0.1 km	
Bakketoppen barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.5 km	
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 84 barn	11 min 0.8 km	

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	14 min
Kiwi Nordstrand	15 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	20 min
Apotek 1 Nordstrand	20 min
Lambertseter Vinmonopol	8 min

SPORT

Munkerud skole	11 min
Nordstrand nærmiljøpark - Streetbane	20 min
EVO Nordstrand	23 min
Fresh Fitness Hauketo	24 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering
Lett 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250206

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Gjerde	Aleksander Gjerde

Gateadresse
Brattvollveien 173

Poststed	Postnr
Oslo	1164

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Anne-Lise Gjerde

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250206

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250206

E-Signing validated

secured by nets

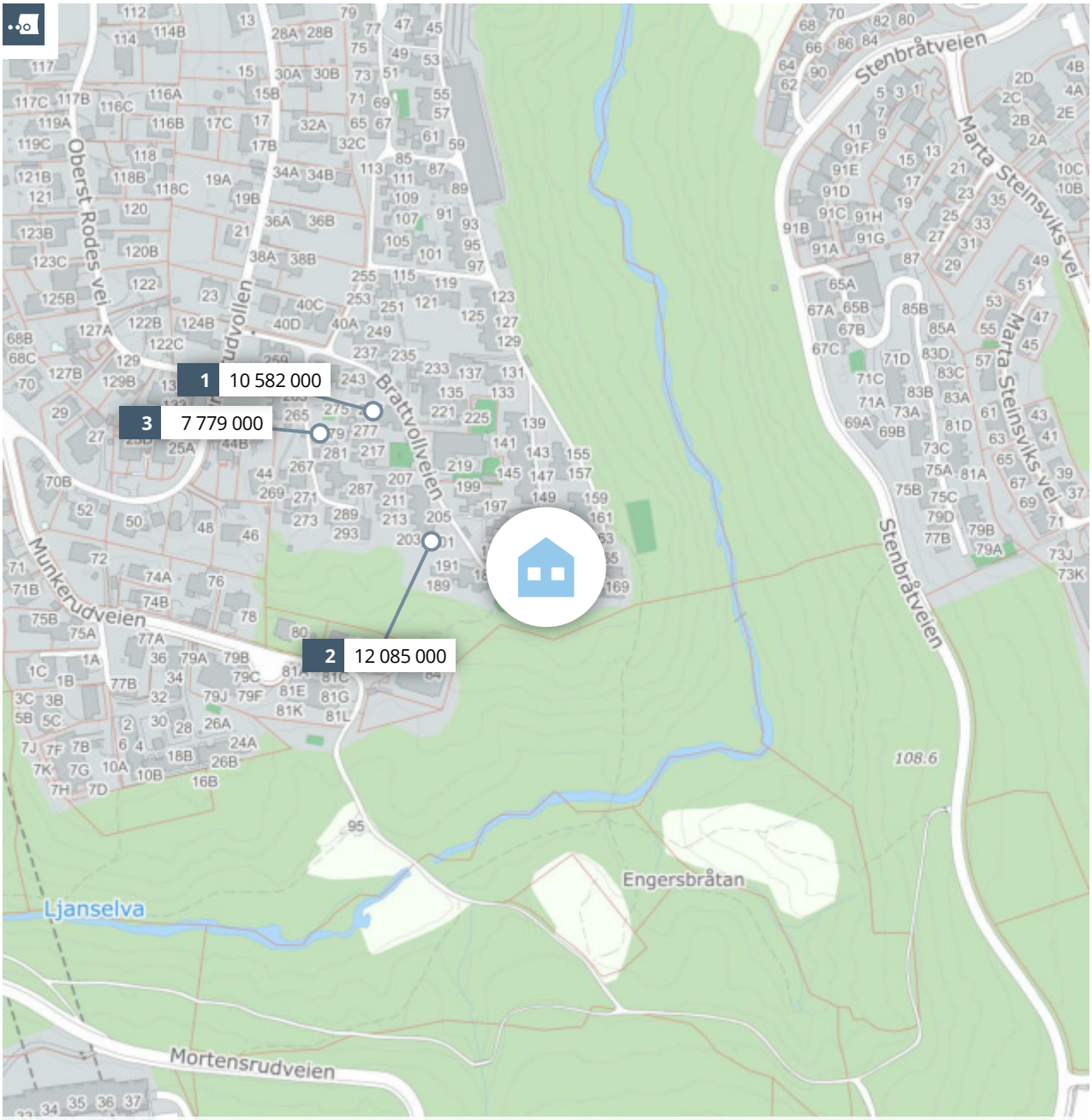
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Gjerde	95398d63533a5846766f09 1ca9880022e62a91b0	09.04.2025 09:50:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander Gjerde	75d31f608525b284666602 bc9c652e8a49fad7af	13.04.2025 14:35:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250206

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

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BRATTVOLLVEIEN 173

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brattvollveien 173, 1164 OSLO

Borettslag tomannsbolig på felleseiet tomt, bygget i 1975

GNR 181 BNR 882 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MUNKERUD

Verdivurdert til

7 900 000

83 000	7 983 000	75 311
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	10 m²	- m²	37 m²	- m²	- m²
Tomt						89,8 daa
Byggeår						1975

Fellesutgifter	6 344
Formue	6 597
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brattvollveien 229				20.09.2024	10 450 000	**10 500 000**	82 000	10 582 000	**63 365**
	167 m²	1975	89,8 daa	4 sov						
2	Brattvollveien 201				04.03.2025	11 500 000	**12 000 000**	85 000	12 085 000	**74 141**
	163 m²	1975	89,8 daa	4 sov						
3	Brattvollveien 279				16.04.2024	8 250 000	**7 700 000**	79 000	7 779 000	**66 487**
	117 m²	1975	89,8 daa	3 sov						

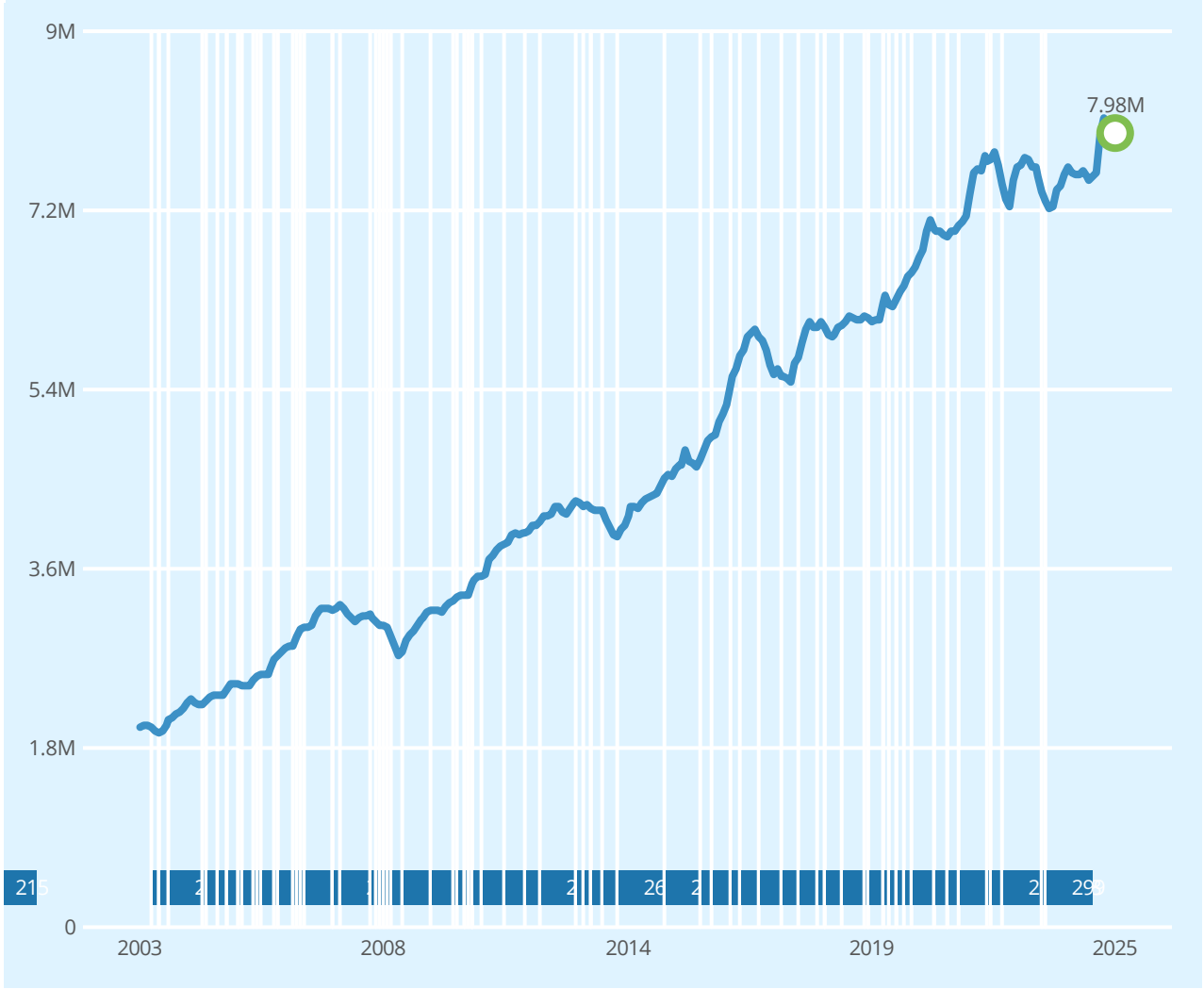
1/2 av tomannsbolig over 2 plan | Solrike uteplasser | Usjenert beliggenhet | Garasje | Munkerud skole | Oppussingsobjekt

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+292 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Tomannsboliger til salgs i MUNKERUD grunnkrets nå

2
tomannsboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Tomannsboliger solgt i MUNKERUD grunnkrets siste 12 mnd

11
tomannsboliger solgt

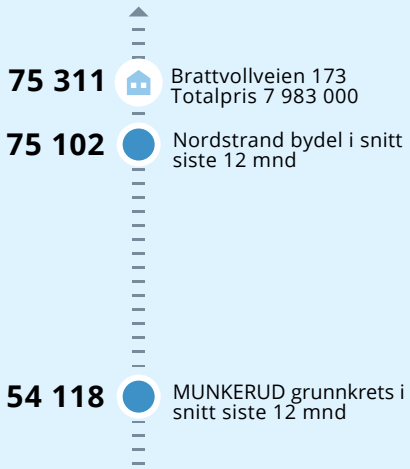


Solgt i snitt i løpet av

34
dager

for 2.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLEROPPLYSNINGER

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Bjørn-Erik Braaten
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3002919@usermail.webmegler.no

8508349 399/1050 09.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 08.05.2025.

Boligselskap:	399 Munkerudsletta Borettslag
Organisasjonsnr:	950.016.418
Andelseier:	Anne-lise Gjerde (bo)
Leieobjektnr:	1050
Adresse:	Brattvollveien 173, 1164 OSLO
Andelsnummer:	46
Borettsinnskudd:	kr 80.900,–
Hjemmeside:	http://www.munkerudsletta.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93019504.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Delutbetaling nr 2 av lån stort ca kr 4 mill hvoir kr 1 080 000 tas ut i 26. oktober 2024 Fellesgjeld er oppdatertpr 1.11.24
- Styret vedtok 17. oktober å øke felleskostnadene og leietillegg for tilbygg med 5% fra 1.1.2025.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene.
- Det er vedtatt retningslinjer for utbygging av rekkehusene, og for for oppsett av utvendig bod- kontakt styret.
- Borettslaget har parkeringshus med en parkeringsplass for hver leilighet. På taket av parkeringshuset er det plasser for besøkende.
- Munkerudsletta Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt
- Tilrettelagt for lading av el-biler i garasjeanlegget i 2019
- Borettslaget brukerbeboerportalen vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207360678	A	703.140,-	1 år 6 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS01-98207987964	A	2.087.556,-	4 år 6 md.	12		Flyt	5,64%
* OBOS02-98208360310	A	7.488.470,-	14 år 1 md.	12		Flyt	5,64%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.344,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.528,-
Eiendomsskatt	617,-
Bredbånd	199,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.344,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	56,-	4.726,-	6.597,-	86.310,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207360678	5.623,-	345,-
* OBOS01-98207987964	16.701,-	357,-
* OBOS02-98208360310	59.904,-	516,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 83.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 , e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

VEDTEKTER

VEDTEKTER

for Munkerudsletta borettslag org nr 950016418
vedtatt på ordinær generalforsamling den 05.04.2006
endret på ordinær generalforsamling 17.04.2013, 27.04.2016 og 22.04.2021, 28.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Munkerudsletta borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Kra i loven om at meldinger og lignende skal være elle gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske andeler ut over de som er nevnt i punkt (3) er ikke tillatt.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første

andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse,
- eller ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp – eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre utbygging av sin andel så lenge det benyttes utbygningsalternativer som er godkjent av generalforsamlingen. Med utbygging menes påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. De godkjente utbyggingsalternativene er beskrevet i bebyggelsesplanen. Utbygging kan ikke gjennomføres før det foreligger godkjent byggetillatelse fra plan- og bygningsetaten me mindre annet følger av plan – og bygningsloven. Andelseier må før oppstart av utbygging signere på borettslagets til enhver tid gjeldende avtale/erklæring for utbygging av bolig. I tillegg må andelseier følge brukerhåndbokens bestemmelser om utbygging. Signert avtale/erklæring er en forutsetning for styrets godkjenning av utbyggingen. Utbygging kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4) Utbygger plikter å følge bestemmelsene i brukerhåndbok for byggesaker. Utbygger plikter å gjennomføre utbygginger på en slik måte at det skjer til minst mulig sjenanse og plage for de øvrige andelseierne. Alle kostnader ved en utbygging skal bæres av utbygger.

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, innvendig og utvendig, ytterdører, boddør**,** innvendige dører, utvendige trapper, overbygg over dører, terrasse 1.etasje, plattinger, veranda 2. etasje, ildsted, gasspeis og gasskomfyr, rør fra

stoppekran, vannklosett, varmtvannsbereder og vasker og annet utstyr tilhørende vannforsyning og avløp, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmepumper, varmekabler, inventar og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, vannklosett, vasker og annet utstyr tilhørende vannforsyning og avløp, varmtvannsbereder, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og ytterdører med karm.

(3) Andelseier har ansvar for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets fellesledning. Andelseier skal holde alle sluk åpne og rense sluk på tak og eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende. Andelseier skal rense takrenner og nedløp. Andelseier har alt ansvar for all solavskjerming som markiser, persienner eller andre faste utvendige installasjoner. Alle rom må i vinterhalvåret holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at de ikke oppstår frostskader på vannrør eller sanitæranlegg. Beboerne må kjenne til hvor stoppekran i leilighet er og hvordan denne betjenes for å begrense eventuelle vannskader. Varmekabler i vannrørene og i nedløpsrørene må settes på før frost og være på så lenge det er frost.

(4) Andelseier plikter å beise alt utvendig treverk etter styrets pålegg. Andelseier har og ansvar for tilfredsstillende vedlikehold av alt treverk utvendig på vinduene. Styret kan pålegge maling/beising av utvendige beslag.

(5) Andelseier plikter ved anlegg av terrasser på tak at disse legges slik at det ikke oppstår lekkasjer.

(6) Andelseier plikter å fjerne snø fra tak og verandaer/terrasser når snømengdene blir så store at de kan skade bygningen.

(7) Andelseier som ønsker å installere varmeveksler/varmepumpe eller annen innretning som avgir støy utvendig, skal montere disse på en slik måte at bruken fører til minst mulig støy og sjenanse for omliggende andelseiere. Før montering skjer skal plasseringen av utvendig del avtales med styret.

(8) I sommerhalvåret (utenfor fyringssesongen) kan slike anlegg ikke benyttes dersom de støymessig belaster omkringliggende naboers uteoppholdsarealer og soverom.

(9) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann – og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Andelseier er ansvarlig for at utlevert brannslukningsapparat er tilgjengelig og fungerer samt at røykvarslere er montert og fungerer.

(10) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

11) Andelseier har ansvaret for vedlikehold av påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal. Det omfatter både utbedring av opprinnelig konstruksjonsfeil, forebyggende vedlikehold og reparerende vedlikehold av konstruksjonen.
Dette innebærer at andelseier også har ansvaret for feil og mangler ved konstruksjoner som følge av en entreprenørs mislighold

(12) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(13) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks og melde fra skriftlig til borettslaget.

(14) Andelseier har vedlikeholdsansvar for tekniske installasjoner anlagt av den enkelte andelseier som f.eks. pipe, sentralstøvsuger, varmepumpe eller avtrekksvifte.

5 – 2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligge på andelseier

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettsalget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren,

(3)) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av terrassedører og verandadør, vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, reparasjon og utskifting av utvendige beslag, reparasjon og utskifting av takrenner og nedløp, reparasjon og utskifting av kledning, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvaret for nødvendig utskifting av hovedstoppekran og varmekabelen som er lagt i forbindelse med vannrør og innvendig taknedløp. Borettslaget har ansvaret for anskaffelse av brannslukkere og røykvarslere i henhold til gjeldende forskrifter.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen

(5) Borettslagets ansvar for vedlikehold av påbygg, tilbygg, andre konstruksjoner og endringer av boligen eller tilliggende areal, er begrenset til ytre vedlikehold, for eksempel utskifting av vinduer/dører, beising se 5-2 (1 -3) mv. Vedlikehold av konstruksjoner og ansvar for opprinnelige konstruksjonsfeil ligger hos den enkelte andelseier, jf. punkt 5-1 (11).

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Forsikring
(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes forsikret. Den enkelte andelseier har selv ansvaret for egen innboforsikring.

(2) Dersom en andelseier utløser borettslagets forsikring og det påløper egenandel, vil den andelseier som har utløst forsikringen være ansvarlig for egenandelen. Andelseiers ansvar for egenandelen er imidlertid betinget av at andelseier er erstatningsansvarlig for den oppståtte skaden etter borettslagsloven.

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styrleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sin medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for
MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28. april 1980 med senere endringer og tilføyelser. Endret 28.04.2014, 07.05.2019 og 22.04.2021.

Borettshaveren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten og dens rådighetsområde må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

1. Innledning

Disse ordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygt godt naboskap og hygge under ordnede forhold. Det er lagt vekt på størst mulig individuell utfoldelse samtidig som fellesskapet innen borettslaget som helhet skal ivaretas.

2. Alminnelig orden

Det påligger beboerne å bidra til ro og orden innen borettslagets område og verne om borettslagets eiendom. Alle private tiltak som berører husenes utseende og anleggets helhetsinntrykk - bør skje i gjensidig forståelse mellom de enkelte borettshavere og under rimelig hensyntagen til naboene og anleggets helhet.

Slike tiltak bør holdes i hevd med godt vedlikehold og stell. Tiltak og innretninger som etter sin art eller på grunn av mangelfullt vedlikehold eller stell virker skjemmende, kan av styret besluttes fjernet eller utbedret.

3. Ro i og utenfor leilighetene

Beboerne må unngå å forstyrre den alminnelige fred og orden.

4. Avfall

Husholdningsavfall skal være innpakket på foreskreven måte og kastes i riktig container i søppelbodene. Større avfall som det ikke er plass til i containeren og avfall som ikke er innpakket, skal ikke etterlates eller kastes i søppelbodene. Borettslagets innleide container skal kun benyttes av borettslagets andelseiere og holdes låst.

5. Stikkveier og snømåking

Snømåking og strøing fra inngangsdørene til kjøreveiene foretas av beboerne. Hekker og busker skal ikke vokse inn i stier og veier til hinder for ferdsel. Hekker og husker skal ikke være formet slik at de fører til redusert sikt langs hovedveiene.

6. Bruk av garasjehuset

Porter og dører til garasjehuset skal holdes låst. Parkering skal skje innenfor tildelt område og ikke være til unødig hinder for andre. Den enkelte beboer plikter å holde garasjeplassen ryddig og i orden. Det er ikke tillatt å benytte ordinære stikkontakter til lading av el-biler, ladbare hybrider eller andre ladbare kjøretøy. Borettshavere som ikke har bil, kan leie ut garasjeplassen. Ved framleie av garasjeplass skal borettslagets medlemmer har fortrinnsrett.
Røyking er forbud i garasjen.

7. Bilbruk

Kun nødvendig bilkjøring er tillatt og all kjøring skal skje i gangfart. Parkering på veier og grøntanlegg i borettslaget er ikke tillatt. Stans i forbindelse med av og pålessing er tillatt. Bommene skal lukkes etter passering.

8. Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til utilbørlig sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd utendørs i borettslaget.

9. Tilføyelser og endringer

Meldinger fra styret som supplerer disse ordensregler, inngår som en del av ordensreglene og opptas, hvis ikke annet bestemmes av generalforsamlingen, i en nyutgave av ordensreglene.

Forslag om endringer av ordensreglene fremmes for generalforsamlingen.

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 399
MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 1. april kl. 09:00 og lukker 4. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/399

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Obos har endret på innkallingen til årsmøte. Styret synes denne endringen fører til mindre informasjon og har lagt ved noe mer informasjon under styrets arbeid enn vi vanligvis har hatt med.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap
5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar
6. Ekstraordinært honorar
7. Forslag fra andeleier om å forby parkering av tilhengere på garasjetaket
8. Forslag fra andelseier om at det utarbeides vedlikeholdsplan
9. Forslag fra styret om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Gunnar Aanonsen er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitener foreslås Ina Bråthen og Thomas Johannessen

Forslag til vedtak

Ina Bråthen, Brattvollveien 111 og Thomas Johannessen, Brattvollveien 189 er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0399 Revisjonsberetning og årsregnskap for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 266 865. Endringen fra 2023 er kun KPI-regulering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 266 865.

Sak 6

Ekstraordinært honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter brannen den 25. august 2024 i garasjen fikk styreleder og nestleder en ekstraordinær stor arbeidsoppgave i tillegg til det ordinære styrearbeidet. Styret har fungert som byggherre med styreleder som byggeleder for gjenoppbyggingen. Dette innebærer å lede arbeidet og å dokumentere alle utbedringer som er gjort tidligere, for å sikre at disse blir ivaretatt under rehabiliteringen. Styret har lagt vekt på å sikre grundig kartlegging av mulige skader for å slippe å måtte reise fremtidige krav om skader etter brannen. Det har vært viktig å planlegge en framdrift i prosjektet slik at flest mulig har kunnet få tilbake en parkeringsplass inne så tidlig som mulig.

Styreleder har anslagsvis jobbet opp til 100 timer ekstra pr måned fra september til og med desember. Alternativet til denne innsatsen, ville vært å leie inn ekstern konsulentbistand for å fylle rollen som byggherre. Dette ville blitt svært kostbart.

Styret finner det rimelig å be generalforsamlingen bevilge et ekstraordinært honorar til styreleder på kroner 200 000.

Styret ber om at generalforsamlingen bevilger kroner 25 000 i ekstraordinært honorar til nestleder.

Forslag til vedtak

Styreleder gis et ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med merarbeidet etter brann en i garasjen 25. august 2024. Honoraret settes til kr 200 000. Nestleder gis et ekstraordinært styrehonorar på kr 25 000.

Sak 7

Forslag fra andeleier om å forby parkering av tilhengere på garasjetaket

Forslag fremmet av:

Linn Thomassen og Jarle Pettersen, Brattvollveien 151

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ønsker å få inn et forbud i vedtektene mhp hensetting/parkering av tilhengere på garasjetak. Parkering bør være forbeholdt gjester, bil nr 2 og tjenestebiler. Det bør heller ikke være lov å sette henger inne i garasje dersom man selv parkerer sin bil oppe på garasjetaket.

Mvh

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Sett bort fra unntakssituasjonen etter brannen høsten 2024 har vi aldri mangel på tilgjengelige parkeringsplasser i borettslaget. Gjesteparkeringen på garasjens tak er riktignok full i store deler av våren og i perioder på høsten, men dette skyldes manglende bruk av parkeringsplasser inne i garasjen. I perioder hvor garasjetaket er fullt, er det ofte et sted mellom 20 og 40 ledige plasser inne i garasjen.

Styret ønsker ikke at det lages regler for hvor mange kjøretøyer inklusive tilhengere som andelseierne kan eie. Å nekte beboere i vårt borettslag å eie en lovlig og for dem nødvendig handelsvare, er ikke nødvendig i dagens situasjon. Antallet tilhengere eid av beboere har ligget stabilt på 4-6 tilhengere i de 40 årene år styret har detaljert oversikt over. Vinteropplag av tilhengere med båter eller campingvogner har heller ikke forekommet, sikkert mye på grunn av snøryddingsrutinen med fjerning av alle kjøretøy når taket har blitt ryddet for snø. Vi har også funnet plass til et lite antall hengere på bakkenivå ved innkjøringen til plan 1.

Forslag til vedtak

Forby parkering av tilhengere både på garasjetaket og inne i garasjen.

Sak 8

Forslag fra andelseier om at det utarbeides vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Andrè Mathisen, Brattvollveien 41

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplan utarbeides av 3.part. I 2021 ble det utført svært omfattende arbeid i borettslaget med panelskift på bygningsmasse. Det er liten tvil om at det til styret må ha blitt registrert stor misnøye fra beboere på hvordan prosessen og arbeidene er ble gjennomført i rykk og napp og hvor tidsplanen og kostnadsrammen ble påvirket kraftig ut fra opprinnelig planlegging og budsjettering. Selvfølgelig vil det være en kostand å ha innleid kompetanse for gjennomføring av tilstandsvurderinger og vedlikeholdsplaner. Men at vedlikeholdsetterslep og deretter stadige "skjulte overraskelser" på bygningsmessige forhold, som dermed ikke blir oppdaget av hverken styret eller andelseiere, uten at man har dekning i driftsbudsjettet for vedlikehold og rehabilitering, vil på sikt bli enda mer kostbart. For øvrig: Vil ellers tro at det fra store deler av andelseierne på feltet hadde vært ønskelig å få mer informasjon og oversikt rundt hva som faktisk er på agendaen for vedlikeholdsplanen samt videre planlagte aktiviteter i forbindelse med energikartlegging i Munkerudsletta fremover. For at dette blir allment kjent bør informasjon rundt dette legges tilgjengelig på Vibbo

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget vedtatt.

Borettslaget er i dag godt vedlikeholdt med ny og god taktekking og beslag på takene, gode vinduer og mye ny kledning etter store serier med bytte av kledning i forbindelse med beising i de siste 10 årene.

I forbindelse med at vi måtte legge ny takpapp i 2015 bestilte styret en ENØK -kartlegging forut for denne. Bestillingen den gang inneholdt også en kostnadsanalyse av de forskjellige tiltakene; mer isolasjon i taket, vegger og gulv.

Generalforsamlingen i 2014 avviste å foreta isolering i forbindelse med behovet for å skifte takpapp eller bytte kledning. Flertallet ønsket heller ikke å legge på mer isolasjon under husene.

Flertallet valgte den gangen den rimeligste løsningen, ny takpapp og ny kledning ved behov. Det er blitt byttet mye kledning begge de to siste rundene med beising i 2014 og i 2021.

Deler av bygningsmassen tilfredsstiller TEK 10 og TEK 17 krav. Dette gjelder tilbygg som er oppført etter 2010 eller 2017. Brattvollveien 123 - 129 ble gjenoppbygd etter brann i 2011 og fulgte TEK 10 krav.

Borettslaget har gjennomført en ENØK analyse i regi av OBOS prosjekt i 2024. Resultat av denne er lagt ut på Vibbo.

Uteområdene og lekeplassene er oppgradert i nyere tid.

Garasjebygningen har blitt vedlikeholdt kontinuerlig, men vil også kreve kontinuerlig vedlikehold i fremtiden.

Borettslaget står framfor betydelig investeringer om det blir stilt krav til å isolere husene i tråd med fremtidige mål.

Forslag til vedtak
Det utarbeides en vedlikeholdsplan av en ekstern konsulent

Sak 9

Forslag fra styret om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har etter den alvorlige brannen 25. august 2024 sett et behov for å foreslå reviderte retningslinjer for bruk av garasjehuset. Vi foreslår å stramme inn på hva som kan oppbevares i garasjen, hvilket arbeid man kan gjøre på bilen i garasjen, håndtering av lading, samt forhindre lekkasjer av brennbare væsker fra biler .

I dag lyder bestemmelsen:

«Porter og dører til garasjehuset skal holdes låst. Parkering skal skje innenfor tildelt område og ikke være til unødig hinder for andre. Den enkelte beboer plikter å holde garasjeplassen ryddig og i orden. Det er ikke tillatt å benytte ordinære stikkontakter til lading av el-biler, ladbare hybrider eller andre ladbare kjøretøy. Borettshavere som ikke har bil, kan leie ut garasjeplassen. Ved framleie av garasjeplass skal borettslagets medlemmer har fortrinnsrett. Røyking er forbudt i garasjen.»

Bestemmelsene over videreføres i styrets forslag og noen nye bestemmelser foreslås innført. Dagens tekst(se over) erstattes av ny tekst, se under.

Styrets forslag:

6. Bruk av garasjehuset

-*Porter og dører til garasjehuset skal holdes låst*

-*Parkering og lagring skal skje innenfor tildelt område og ikke være til hinder for andre.*

-*I garasjen er det kun bil og tilbehør til bil som kan lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hjul*

-*Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag*

-*Det er tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget*

-*Biler med lekkasje av drivstoff eller olje må parkeres ute*

- *Det må ikke oppbevares gassbeholdere i garasjen*

-*Lading av kjøretøy skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette*

-*Det må ikke benyttes ladekabler med skader eller synlige feil*

-*Ladekabelens plugg må ikke ligge på bakken eller utsettes for vann*

-*Borettshavere som ikke har bil kan leie ut garasjeplassen. Ved framleie av garasjeplass skal borettslagets medlemmer har fortrinnsrett*

-*Røyking er forbudt i garasjen*

Vi minner også om brann- og eksplosjonsvernlovens § 5: «Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

Selv med disse bestemmelsene kan vi ikke forebygge en framtidig brann i en bil i garasjen, men forhåpentligvis vil bestemmelsene gi et enklere forsikringsoppgjør og ikke minst ryddigere forhold i garasjen. Private effekter utover de som er foreslått her har medført trangere og vanskeligere parkering.

Vi har tatt utgangspunkt i et regelverk som Follo brannvesen har utarbeidet.
https://www.follobrannvesen.no/retningslinjer-for-felles-garasjeanlegg.467525.no.html

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslag om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Andreas Knudsen. Brattvollveien 203
- Jonas Haugan, Brattvollveien 45

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sunniva Østerbro, Brattvollveien 275
- Trine Smaadahl, Brattvollveien 135

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Audun Næss, Brattvollveien 167
- Camilla Ryste, Brattvollveien 53
- Kjetil Johansen, Brattvollveien 95

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Kjetil Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Audun Næss

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære Årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Gunnar Aanonsen Brattvollveien 99
Styremedlem Jan Andreas Knudsen Brattvollveien 203
Styremedlem Hilde Norvalls Brattvollveien 227
Styremedlem Tom Sørum Brattvollveien 267
Styremedlem Pål Marius Tingve Brattvollveien 67

Varamedlem Trine Smaadahl Brattvollveien 135
Varamedlem Sunniva Østerbø Brattvollveien 275

Delegerte til generalforsamlingen i OBOS

Kjetil Johansen Brattvollveien 95

Varadelegert

Audun Næss Brattvollveien 167

Valgkomiteen

Kjetil Johansen Brattvollveien 95

Susanne Østbye Sæther Brattvollveien 251

Audun Næss Brattvollveien 167

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-post munkerudsletta@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Under menyvalget Tema vil du finne mye god informasjon om borettslaget vårt.

Generelle opplysninger.

Munkerudsletta borettslag består av 125 andeler.

Munkerudsletta borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 016 417, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Berit Alstad. Revisor er PWC.

Styrets arbeid 2024

Styret har i 2024 hatt 14 møter og behandlet 159 saker. Styremøtene ble avholdt som fysiske møter. Vi har arrangert dugnad i mai, sommerfest i juni og juletretenning i desember med bistand fra velferden.

Etter brannen i garasjen i august 2024 har styret fokusert på å få rehabilitert garasjen så grundig som mulig og i et akseptabelt tempo. Arbeid med andre saker til styret er prioritert i forhold til dette.

Vi har i 2024 mottatt en byggesøknad gjeldende påbygg/tilbygg på andeler og 12 søknader om pipe.

Det er solgt tolv andeler i 2024. Eiendomsmarkedet endret seg og det var stort utbud av andeler i 2024, 10 % av andelene fikk nye eier.

Vaktmestertjenester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra flere leverandører.

Gårdreform snø og grønt har ansvaret for vintervedlikeholdet av kjøreveiene, tilførselsveiene til garasjen og garasjetaket. Stikkveiene inn til boligene blir måket av andelseierne og det er flere strøkasser plassert ut på strategiske steder i borettslaget. Gårdreform feier veiene, garasjetaket og inne i garasjen.

Styret og frivillige beboere bidrar til snørydding av gangveier og trapper, samt områdene rundt avfallsbeholderne.

Gårdreform har også ansvar for gressklipping av fellesarealer, stell av busker, hekker, trær og frukttrær på fellesområder og vedlikehold av lekeplasser med benker.

De utfører også arbeid for andelseiere som ønsker en privat avtale om hjelp til stell av uteområdet rundt egen andel.

Aktiv Areal AS fører kontroll med lekeapparatene på lekeplassene og utstyret på fotballbanen en gang i året. Utbedring av avvikspunktene utføres av leverandørene av de aktuelle apparatene.

Styret fører tilsyn med garasjehusets dører og porter. Portene i garasjen vedlikeholdes av **Windsor Door** i tråd med inngåtte serviceavtaler.

Det elektriske anlegget i garasjen kontrolleres årlig av **Ekeberg Elektro**. Vi har også serviceavtale med selskapet hva gjelder ladeanlegget. **Telia** utfører service på fibernett-infrastruktur (sentral i garasjen og mellom husene).

Videokameraene og lagringsmediet blir sjekket årlig av **Avarn Security AS**.

Certego leverer låser og nøkler til garasjen og avfallscontaineren samt vedlikeholder låsene ved behov.

Alle brannslukkere i garasjen kontrolleres en gang i året av **Aktiv Brannvern**. Det er montert brannskap som beskytter brannslukkerne i plan 1. Brannskap i Plan 2 vil monteres når rehabiliteringen er ferdig.

Restavfallsbeholderne vaskes fire ganger i året av **Niwi Miljøtiltak**. Fra 2021 omfatter avtalen også årlig vask av papirbeholderne.

Alle sluk som tar imot overflatevann i lokalveiene våre tømmes og renses en gang i året av **Aktiv rørinspeksjon**-. Ved behov har også nedløpsrørene fra garasjetaket blitt spylt opp. Slukene på garasjetaket til nedløpene blir rengjort under dugnaden og av styret gjennom sommeren.

Vi har inngått serviceavtale med **Saferoad** om årlig service på Autogate-selvlukkende bommer. Bommene står i innkjøringene til borettslaget.

Eidsvold tak gjennomførte en kontroll av takene høsten 2024. Fortsatt finner de mye avfall i renner og nedløp. Det er viktig at den enkelte er seg sitt ansvar bevisst og renser egne takrenner og holder sluket på taket åpent. Dette må gjøres for å unngå vannskader i husene.

Den store avfalls containeren som står i bakken ned til garasjen tømmes ved behov av **Viken avfall.**

I 2024 ble vi belastet ca kr 19 000 for ureglementert avfall i containeren.

Den enkelte andelseier har ansvar for at det er røykvarslere i egen andel og at de virker, mens styret har ansvar for at det er brannslukkere til alle andelseiere. Nye brannslukkere ble levert i 2024 av **Aktiv Brannvern**.

Piper feies hvert sjette år, siste feiing fant sted i 2020.

Ekstraordinær generalforsamling

Beboer Henning Guttulsrød krevde en ekstraordinær generalforsamling og fikk med seg nok stemmer til at den ble gjennomført i 2024.

Saken han tok opp omhandlet privatisering av fellesarealer ved planting av hekk. Hans krav ble det ikke flertall for.

Borettslagets fellesstrøm

Borettslagets fellesstrøm benyttes til elbil-lading, varmekabler i trapp ved garasje og i gangveien inn til bomberommet, varmekabler i nedløpsrørene fra garasjetaket, lys inne i garasjen og det utvendige lyset til garasjen, drift av fibernettet og veilyset.

For å redusere innkoblingstiden på varmekablene i trapp og gangvei ble det i 2022 montert en fuktsensor som styrer innkoblingstiden. Tidligere hadde vi kun en temperatursensor som koblet inn varmekablene i en gitt temperatur spenn, mellom 2 pluss og 8 minusgrader. Innkoblingstiden er vesentlig redusert og vi har spart mye strøm med denne investeringen.

Vi mottar strømstøtte for all strøm som leveres til våre tre sikringsskap.

Brann i garasjen 25. august 2024

På ettermiddagen søndag 25. august 2024 brøt det ut brann i en el-bil som sto parkert i plan 2. Bilen var ikke under lading da brannen startet.

Brannen spredte seg til syv andre biler som også brant opp. Et stort antall biler fikk større eller mindre brannskader og mange biler ble kondemnert.

Arbeidet med å få garasjen reparert startet umiddelbart og styreleder har ledet arbeidet med rehabiliteringen i samarbeid med takstmannen.

Gjensidige med Aktiva takst har jobbet godt sammen med styret og det har vært mange gode entreprenører inne som har løst sine arbeidsoppgaver bra. Plan 1 er ferdig rehabilitert og i plan 2 har 32 andeler fått tilbake sin parkeringsplass. Pr 1.1.2025 er det 33 andeler om ikke får parkert inne på egen plass.

For å kompensere litt for de mange ladestasjonene som har vært uvirksomme bestilte styret 10 nye ladestasjoner til garasjetaket. Dette har avhjulpet situasjonen noe for de mange som har vært uten tilgang til egen ladeboks. Anlegget på taket av garasjehuset har vært delfinansiert av Oslo kommune med 80 000 kroner. Vi har i tillegg fått kompensert av Gjensidige med 500 kroner pr måned for hver parkeringsplass som ikke har vært tilgjengelig med et tillegg på 50 kroner for hver ladeboks som var utilgjengelig. Fra 1.1. vil vi få 19 350 kroner pr måned med de avsperringene vi har pr 1.1.2025. Det vil si at ladetilbudet på taket er etablert i all hovedsak utenom driften av borettslaget. Fra kommunen og Gjensidige har vi fått utbetalt til sammen kr 242 300,- pr. 1.1.2025.

Laderne kostet 309 500,- med moms.

Reparasjonsarbeidene i plan 1 ble fullført før jul. I plan 1 var det primært sotskader . Etter rengjøring ble deler av taket malt opp.

Vi fryktet at det elektriske anlegget i plan 1 var skadet av soten fra brannen. En rapport fra Multiconsult indikerte dette. I den forbindelse koblet vi fra strømmen. Et dansk firma ble hyret inn for kontroll av alle ledninger og apparater. Deres konklusjon var at de kun fant sot på fiberracken inne i bomberommet. Denne ble rengjort. Det øvrige ledningsnett, lys og ladebokser ble friskmeldt.

Portene til innkjøringen til fellesrommet i plan 1 og tilbygget til garasjen ble ikke skadet.

I plan 2 var skadene mye større.

Hele rommet var sotskadet, det elektriske anlegget måtte byttes i sin helhet, både lys, stikkontakter og ladeinfrastruktur. Porten i plan 2 var ødelagt og blir byttet. Det var mange private effekter som var lagret i rommet som også ble skadet og kondemnert.

Det var skader i overflaten av betongen i gulv, tak og på bærende søyler innenfor et område på ca. 400 kvm. Fasaden hadde betongskader i samme området. Betongens bærende evne var ikke svekket.

Det var sotskader over hele brystningen mot øst samt noe mot nord og syd.

Membranen på garasjetaket og i plan 2 var skadet.

Det var asfaltskader over et område på 400 kvm i plan 2.

Videoovervåkningsanlegget ble skadet og blir erstattet.

Utvendige lys på garasjen ble skadet og er byttet.

Lading av elbiler

Alle parkeringsplasser i garasjens plan 1 og 2 er tilrettelagt for tilkobling av ladeboks. Andelseiere som vil kjøpe elbil eller ladbar hybridbil må bestille Zaptec Pro ladeboks hos Ekeberg Elektro. De monterer og kalibrer denne og utfører førstelinjeservice sammen med betalingsløsningen Charge 365 by Wattif.

Det var pr 31.12.2014 92 ladebokser tilknyttet ladeinfrastrukturen. Det er sjeldent mer enn 30 ladebokser i aktivitet i løpet av et døgn. Ladingen foregår i hovedsak i nattetimene.

Som beskrevet i husordensreglene er det ikke anledning til å lade elbiler fra stikkontaktene i garasjen. Om man ikke får ladet bilen ved feil ved vårt ladeanlegg i garasjen må man kjøpe strøm på en av de andre lademulighetene i nærområdet.

Postkasser

Posten reiste for noen år siden et krav om å få færre stoppesteder for postbudet på feltet vårt. Deres primære ønske var fire postkassestativer. En investering i nye postkasser kan fort koste 300 000 kroner og vi har utsatt å etterkomme dette kravet. Vi har ikke prioritert nye postkasser i 2024. Et offentlig utvalg, som har vurdert fremtidens postsystem, foreslår å kutte utdeling av brev i postkasser, så kanskje denne saken dør av seg selv.

Garasjen

Tilbygget til garasjen var nesten ferdig da brannen oppsto. Denne plassen blir ikke tilgjengelig før arbeidet med rehabiliteringen etter brannen er avsluttet.

Lysarmaturen i plan 1 var på slutten av levetiden og styret besluttet å be om pris på ny armatur i rommet utenfor bomberommet. Arbeidet ble lagt i bestilling og utført i februar 2025. Foreløpig har vi noen lysstoffrør på lager slik at vi kan bytte brukte med nye i bomberommet, men når lageret er tomt må vi også her gå over til ledarmatur.

Vedlikehold hus

Vinterkulden i januar 2024 førte til frostskader på vannledninger i 25 hus. Noen få av disse skyldtes manglende isolering av vannrørene ute under husene. De fleste skadene var forårsaket av vannrørene som frøys inne i husene.

Entreprenøren Oslo Isolasjonsservice, som skulle isolere rør under husene sommeren og høsten 2023, gjorde ikke jobben som avtalt. Vinteren 2024 har vi fått avtale med en ny entreprenør, Østlandske isolasjonsservice. Dette arbeidet ble prioritert sommeren og høsten 2024. Firmaet ble ferdig i desember 2024. Totalt kostet denne jobben 2 640 427,-. 1 453 000 av denne summen er finansiert via et låneopptak, mens resten er finansiert via årets vedlikeholdsbudsjett.

Under kuldeperioden rundt nyttår 24/25 opplevde vi ingen frostskader på vannrør.

Taktekking av tilbygg oppført rundt år 2000 står på prioritert liste sammen med nye glasslister rundt vindusglass.

Vi avsluttet kontrakten med Anticimex om fangst av rotter i avløpsrør sommeren 2024. Wraptec-isoleringen av avløpsrørene nevnt over skal bidra til å holde rotter ute fra husene i de tilfeller hvor de benytter hulrom rundt rørføringene for tilkomst til husene.

Pipe/skorstein

Styret er blitt gjort kjent med at det på slutten av 1900-tallet er montert flere skorsteiner fra en engelsk leverandør med navnet Selkirk. Jøtul og OBRE anbefaler at disse skorsteinen ikke brukes på grunn av brannfaren. Styret har nedlagt forbud mot å bruke ildsteder i hus hvor man har Selkirk piper.

Det er flere hus som har piper hvor det ikke foreligger dokumentasjon på at andelseier har søkt PBE om å installere ny pipe. Enhver huseier har ansvaret for at alle formaliteter er på plass i egen bolig.

Skorstein er en teknisk installasjon og er søknadspliktig til PBE. Plan og bygningsloven operer ikke med foreldelsesfrister, så alle saker som ikke er byggemeldt i rett tid, har huseier plikt til å bringe i orden.

Det er også noen hus hvor ny pipe ikke er meldt inn til Oslo brann og redningsetat. Melding til OBRE er nødvendig for å få utført feiing. Ildsteder skal meldes både når de blir tatt i bruk og når, men eventuelt avslutter et ildsted, dvs. demonterer peis eller ovn.

12 andeler har i 2024 søkt Plan- og bygningsetaten om godkjenning av piper. Dette gjelder både tidligere monterte skorsteiner og nye piper i løpet av 2024.

Manglende ferdigattest

Plan- og bygningsetaten har etterlyst ferdigattest på byggesaker i borettslaget. Den som bygger på må skaffe ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse før man tar tilbygg i bruk. Ferdigattest manglet i 3 byggesaker ved inngangen til 2025.

Enøkanalyse

Styret bestilte høsten 2023 en revisjon av enøkanalysen som OBOS prosjekt utførte i 2013. OBOS prosjekt fikk oppdraget med å lage en ny enøkanalyse. Denne ble ferdig i 2024. Rapporten er lagt ut på Vibbo. Status er at slike tiltak er meget kostbare og det vil være umulig å få noen fornuftig økonomi ut av investeringene i etterisolering av vegger, tak eller gulv. Det eneste tiltaket som gir god økonomi er installering av luft til luft varmepumper.

Det er meget mulig at vi etter hvert blir pålagt å utbedre isoleringen av husene. Husene har meget lav energiklassifisering. Mange hus er bygget på i senere år og deler av bygningsmassen tilfredsstiller derfor Tek 10 krav eller Tek 17 krav.

Uteområdene

Styret har arbeidet sammen med utvalget som ble satt ned på generalforsamlingen i 2021 med å rydde opp i mengden av mindre utbygg, boder og skur som står rundt på feltet. Vi er i avslutningen på dette arbeidet.

OBOS miljøbankkonto har gitt tilskudd på kr 217 110,- som er blitt brukt til forskjellige miljøtiltak i borettslaget siden ordningen ble opprettet i mars 2022.

I 2024 rehabiliterte vi et mindre områder med busker på et fellesområde. Vi har også brukt midlene på to nye rekkverk langs gangveier, fornyet et gammelt rekkverk opp til husrekken 267-273 og satt opp et nytt til 261-265.

Til sammen har vi i 2024 brukt 54 286 kroner av disse midlene. Vi fikk i desember 2024 overført 28 142 fra OBOS til miljøkontoen.

Planene i 2025 er å skifte ut to gamle rekkverk ved nr. 49 og 173 samt sette opp to nye ved nr. 121-123 og 61-59.

Vi ga for en del år siden dugnadsgruppe ØX tillatelse til å sette opp en bro på vår eiendom over Ljanselva der hvor en tursti fra Hauketo til Skulleruddumpa krysser elva. Denne broen ble høsten 2023 tatt av en flom. Vi har godkjent at broen blir bygd opp igjen uten kostnader for borettslaget.

Gamle og ubrukte sykler har en tendens til å hope seg opp. Styret tok initiativet til å samle inn gamle sykler og levere de til et firma som plukker brukbare deler fra disse og gjenbruker på andre sykler. Sent på høsten fikk vi beskjed om at de ikke kan ta i mot flere så videre levering ble utsatt.

Lekeapparatene er kvalitetskontrollert og merknader utbedret høsten 2024.

Bilkjøring på feltet

All kjøring med bil på feltet er det vi som beboere står for, på en eller annen måte.

Vi kjører selv inn når vi har et nødvendig behov for bilkjøring.

Vi bestiller varer og mat som kjøres hjem.

Håndverkere vi trenger til vedlikehold kjører helt inn til husene.

Vi bestiller en taxi helt hjem til huset vårt, enten for å bli hentet eller bli levert hjemme.

Flere opplever at de bestilte tjenestene utføres i for stor fart.

For å tydeliggjøre fartsgrensene kom det opp nye skilt med angivelse av fartsgrensen i borettslaget på begge bommene i 2023. Vi har satt opp speil ved vaiersklia for å gjøre det lettere å se framover. Vi har også satt opp to nye «barn leker»-skilt ved nr. 139 og 205.

Om flere benytter postens pakkeboks i Brattvollveien vil det hjelpe på antall biler inne i borettslaget. Oda og andre leverandører kan anmodes om å parkere utenfor bommen og levere varer med tralle.

Veilys

Generalforsamlingen i 2023 ga styret fullmakt til å kjøpe ladbare stolper til lys på garasjetaket. Lampene ble montert høsten 2023. Testprosjektet er meget vellykket og lampene lader seg selv og tenner etter avtalt program, både på klokke og på bevegelse. Det har ikke vært noen ladeproblemer i løpet av den solfattige vinteren.

Vibbo, hjemmesiden og facebook- kommunikasjon

Styret har avsluttet hjemmesiden munkerudsletta.no.

All nødvendig informasjon om borettslaget er nå tilgjengelig på Vibbo. Det ligger mye informasjon under de forskjellige temaene. Vi tar gjerne i mot innspill om det informasjon du savner.

Vibbo er nå styrets viktigste informasjonskanal til andelseierne.

Noen beboere har laget en egen lukket Facebook-gruppe som ikke har forbindelse til styret.

Styret har en Facebook profil, men vi oppdaterer ikke denne.

Vibbo er også den foretrukne kanalen for å kommunisere med styret.

Vi har endret e-post adressen til borettslaget og har nå bare denne adressen: munkerudsletta@styrerommet.no.

Fibernett

Etter vedtak på generalforsamlingen i 2023 ble det besluttet å avslutte kollektiv TV-avtale samt å inngå avtale med Telia om kollektivt fibernett. Den enkelte bestiller selv sin egen TV-avtale hvis ønskelig. Byttet skjedde 1.11.2023.

Forhold til borettslagets naboer

En av naboene i Munkerudvollen 40 har oppført en ulovlig bod som står innenfor fire meter fra eiendomsgrensen. Dette sameiet har også asfaltert hele gårdsplassen sin, med det resultat at overflatevann flommer inn på vår eiendom. Begge disse forholdene må de rette etter vedtak i Plan- og bygningsetaten.

Naboen i Munkerudvollen 32B har også ført opp en ulovlig bod mellom det nye huset i Munkerudvollen 32C og vår eiendom. PBE har vært på tilsyn og påpekt en rekke ulovligheter på denne eiendommen, og vi har uttalt oss om forhold som gjelder naboskapet til oss, som oppfylling av masser, ulovlige gjerder, uklarheter knyttet til overvannshåndteringen og en ulovlig oppført bod, som nå er konvertert til et plasttelt.

I denne saken har eier av 32 B og C av Plan- og bygningsetaten fått en frist til sommeren 2025 med å bringe forholdene i orden.

Økonomien til borettslaget

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er 366 099,- høyere enn budsjett. Se note 3 i regnskapet som viser ikke budsjettert inntekter i 2024.

Driftskostnadene er 2 124 529 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak isolering av vannrør under husene. Isoleringen er finansiert ved driftsmidler fra årets budsjett og et låneopptak på kroner 1 453 000.

Finanskostnader er 56 587 kroner høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter i løpet av 2023 som ble belastet hele året 2024 og renter knyttet til låneopptak i 2024.

Andre driftskostnader er 125 000 høyere enn budsjettert og skyldes delvis ekstra snøbrøyting vinteren 2024 og skadedyrbekjempelsen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 272 018 og dekkes av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene var ved årsskiftet 888 524,-. De bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

I regnskapet er et lån fra 2015, etter taktekking, bakt inn i nytt lån med løpetid 20 år fra i år. Lånet er brukt til delvis finansiering av isoleringen av vannrør under husene. Se note 16.

Velferdsutvalget

Utvalget er selvrekrutterende og holder hele tiden en høy standard. I 2024 deltok velferden med mat og drikke på dugnaden i mai og de arrangerte sommerfesten og juletretenning første søndag i advent.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 Isolering av vannrør under husene. Nye brannslukkere i alle andeler. Rehabiltering av garasjen etter brannen august 2025. Innstallering av 10 ladeplasser på taket av garasjen.

2023 Tilbygg ny garasjeplass, ladbare lamper på garasjetaket, nye varmekabler i trapp til garasjen

2022 Nye porter i garasjen, nye lekeapparater. Mindre vedlikehold av kantstein og nytt sluk i vei.

2021 Delvis panelutskifting, beising av alle andeler, lys på fotballbanen og utbedring av veien til banen.

2020 Oppgradert fotballbane

2019 Ladeanlegg til el-biler. Byttet vinduer

2018 Nye armaturer i veilyset. Byttet vinduer.

2017 Byttet kjøkkenvinduer og vedlikehold av gjerder.

2016 Ny asfalt i innkjøringen fra Brattvollveien, samt reparasjon av gangvei.

2015 Taktekking og utskiftning av beslag. Luftehatter, renner og nedløp.

2014 Delvis panelutskifting. Utskifting av ødelagt utvendig panel. Beising av alle hus unntatt nr.123 -129.

2013 Oppgradert lekeplasser. Enøkanalyse. Installering av fibernett. Vedlikehold av dører og luker til tilfluktsrommet.

2011 Rehabilitering av garasjeanlegget. Betongrehabilitering. Nytt elektrisk anlegg og nye fasadeplater.

2010 Div. rehabilitering. Isolering av vannrør, bytte av varmekabler nedløp og vannrør. Termografering av alle sikringsskap.

2009 Div. rehabilitering. Rensing av innvendig nedløpsrør, bytte av varmekabler under husene. Rensing og bytte av reduksjonsventiler. Ny støttemur. 5 årskontroll av brannslukkere og nye lekeapparater.

2008 Nye skilt og bommer.

2007 Renner og nedløp, kledningsskifte.

2006 Delvis utskiftning av ødelagt utvendig panel. Beising av alle hus.

2005 Forsterkning av støttemur.

2004 Brannslukker og røykvarslere. Nye brannslukker og røykvarslere. Ny vaiersklie.

2003 Utarbeidelse av tilstandsrapport for garasjehuset.

2000 Beising av husene.

Til generalforsamlingen i Munkerudsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkerudsletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

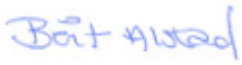
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 016 418, KUNDENR. 399

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**664 691**	**547 925**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-272 018	1 571 673
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-499 006	-250 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	7 815 907	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 819 545	-1 204 227
Innsk. øremerk. bankkto		-1 505	-680
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**223 833**	**116 766**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**888 524**	**664 691**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 265 905	912 727
Kortsiktig gjeld		-377 381	-248 036
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**888 524**	**664 691**

MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 016 418, KUNDENR. 399

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 604 876	7 799 667	8 603 000	9 023 000
Andre inntekter	3	389 223	159 160	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 994 099**	**7 958 827**	**8 628 000**	**9 048 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 677	-41 863	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-260 119	-250 000	-250 000	-266 865
Revisjonshonorar	6	-10 875	-10 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-168 025	-159 570	-169 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-91 091	-248 720	-150 000	-150 000
Kontingenter		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-4 326 013	-922 260	-2 340 000	-2 340 000
Forsikringer		-831 212	-1 067 794	-800 000	-993 000
Kommunale avgifter	9	-1 928 369	-1 635 923	-1 919 000	-2 181 080
Energi/fyring		-70 969	-109 166	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-298 500	-633 841	-299 000	-311 000
Andre driftskostnader	10	-634 679	-767 185	-509 000	-573 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 681 529**	**-5 872 198**	**-6 557 000**	**-7 112 945**
DRIFTSRESULTAT		**312 570**	**2 086 629**	**2 071 000**	**1 935 055**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 945	5 344	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-591 532	-520 300	-533 000	-538 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-584 587**	**-514 956**	**-528 000**	**-533 000**
ÅRSRESULTAT		**-272 018**	**1 571 673**	**1 543 000**	**1 402 055**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 571 673		
Fra opptjent egenkapital		-272 018	0		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 118 000	26 118 000
Tomt		3 341 491	3 341 491
Andre varige driftsmidler	14	749 006	250 000
Miljøbankkonto, øremerket		28 142	54 286
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 236 639**	**29 763 777**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		306 515	93 120
Andre kortsiktige fordringer	15	148 869	36 323
Driftskonto OBOS-banken		794 017	767 356
Sparekonto OBOS-banken		16 503	15 928
SUM OMLØPSMIDLER		**1 265 905**	**912 727**
SUM EIENDELER		**31 502 544**	**30 676 504**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 100		12 500	12 500
Opptjent egenkapital		10 185 397	10 457 415
SUM EGENKAPITAL		**10 197 897**	**10 469 915**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 789 480	9 793 118
Borettsinnskudd	17	9 612 500	9 612 500
Annen langsiktig gjeld	18	500 000	500 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	25 286	52 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 927 266**	**19 958 553**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		373 967	97 373
Skyldige offentlige avgifter		0	88
Påløpte renter		3 414	49 410
Påløpte avdrag		0	100 544
Annen kortsiktig gjeld		0	621
SUM KORTSIKTIG GJELD		**377 381**	**248 036**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 502 544**	**30 676 504**

Pantstillelse	19	23 512 500	28 612 500
Garantiansvar		0	0

Oslo,04.03.2025
Styret i Munkerudsletta Borettslag

Gunnar Aanonsen	Hilde Iren Norvalls	Tom Sørum
Pål Marius Tingve	Jan Andreas Knudsen	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 897 500
Eiendomsskatt	657 400
Leietillegg for påbygg	408 876
Bredbånd	298 500
Eiendomsskatt ovf. Kto 7720	-657 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 604 876**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

ENOVA - Tilskudd	141 875
Gjensidige Forsikring	162 300
Miljøfond	54 286
Oslo Kommune	5 344
Andel snørydding	25 418
SUM ANDRE INNTEKTER	**389 223**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 677
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 677**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 119.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-19 500
OBOS Prosjekt AS	-37 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 643
Plan- og Bygningsetaten, Arkitekt Hagen	-14 448
SUM KONSULENTHONORAR	**-91 091**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Østlandske Isolasjonservice	-2 721 470
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 721 470**
Drift/vedlikehold bygninger	-270 798
Drift/vedlikehold VVS	-318 836
Drift/vedlikehold elektro	-443 726
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-339 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 164
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-151 996
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 804
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 326 013**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-183
Vann- og avløpsavgift	-1 351 181
Feieavgift	-16 592
Renovasjonsavgift	-560 413
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 928 369**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-55 972
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 339
Renhold ved firmaer	-25 979
Snørydding	-275 935
Gressklipping	-136 730
Andre fremmede tjenester	-16 523
Andre kontorkostnader	-3 029
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 869
Bank- og kortgebyr	-2 938
Velferdskostnader	-55 367
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-634 679**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 865
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 080
SUM FINANSINNTEKTER	**6 945**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-67 122
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-148 559
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-144 283
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-229 464
Renter på leverandørgjeld	-2 104
SUM FINANSKOSTNADER	**-591 532**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1975	26 118 000
SUM BYGNINGER	**26 118 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.181/bnr.882
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2023	250 000	
Tilgang 2024	499 006	
		749 006
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**749 006**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andel snørydding for desember 2024	25 418
Gjensidige Forsikring	9 500
Elbil Charge	18 454
Beboere - Etterisolering	95 497
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**148 869**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2011	-4 149 140	
Nedbetalt tidligere	2 798 186	
Nedbetalt i år	451 695	
		-899 259
OBOS Boligkreditt		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-9 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 209 655	
Nedbetalt i år	5 790 345	
		0
OBOS BOLIGKREDITT AS fra 18.02.2022		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	848 181	
Nedbetalt i år	393 366	
		-2 258 453
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-7 815 907	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	184 139	
		-7 631 768
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 789 480**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1975	-9 612 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 612 500**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-25 286
Andre innskudd	-500 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-525 286**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 612 500
Pantelån	10 789 480
TOTALT	**20 401 980**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	26 118 000
Tomt	3 341 491
TOTALT	**29 459 491**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 1.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.25
Selskapsnummer: 399 **Selskapsnavn:** MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gunnar Aanonsen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ina Bråthen, Brattvollveien 111 og Thomas Johannessen, Brattvollveien 189 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 266 865.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstraordinært honorar

Styreleder gis et ekstraordinært styrehonorar i forbindelse med merarbeidet etter brann en i garasjen 25. august 2024. Honoraret settes til kr 200 000. Nestleder gis et ekstraordinært styrehonorar på kr 25 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag fra andeleier om å forby parkering av tilhengere på garasjetaket

Forby parkering av tilhengere både på garasjetaket og inne i garasjen.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra andelseier om at det utarbeides vedlikeholdsplan

Det utarbeides en vedlikeholdsplan av en ekstern konsulent

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag fra styret om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset

Forslag om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Jan Andreas Knudsen. Brattvollveien 203
- [ ] Jonas Haugan, Brattvollveien 45

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Sunniva Østerbro, Brattvollveien 275
- [ ] Trine Smaadahl, Brattvollveien 135

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Audun Næss, Brattvollveien 167
- [ ] Camilla Ryste, Brattvollveien 53
- [ ] Kjetil Johansen, Brattvollveien 95

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Kjetil Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Audun Næss

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 399

Munkerudsletta Borettslag

Velkommen til årsmøte i Munkerudsletta Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/399

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen. Kravet om ekstraordinær generalforsamling er framsatt med tilstrekkelig antall andelseiere som stiller seg bak kravet om ekstraordinær generalforsamling.

4. Sak: Krav om flytting av hekk 60 cm. lfbm. etablering av lekestativ august 2022.

Med vennlig hilsen,
Styret i Munkerudsletta Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Gunnar Aanonsen velges til møteleder

Forslag til vedtak

Gunnar Aanonsen velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Thomas B. Johannessen, Brattvollveien189 og Hilde Lenz, Brattvollveien 145 er protokollvitner

Forslag til vedtak

Thomas B. Johannessen og Hilde Lenz velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen. Kravet om ekstraordinær generalforsamling er framsatt med tilstrekkelig antall andelseiere som stiller seg bak kravet om ekstraordinær generalforsamling.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Innkallingen godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Sak: Krav om flytting av hekk 60 cm. lfbm. etablering av lekestativ august 2022.

Forslag fremmet av:
Cecilie og Henning Conradi - Guttulsrød

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Redegjørelse til Ekstra Ordinære Generalforsamlingen i Munkerudsletta Borettslag

Sak: Krav om flytting av hekk 60 cm. lfbm. etablering av lekestativ august 2022.

Bakgrunnen for vårt ønske om å la Generalforsamlingen i Borettslaget behandle vår «tvist» med Styret, er ikke «sjokket» som nærmeste nabo til etablering av huskestativet ved vaiersklia, men behandling fra Styret i ettertid.

Samme dag som huskestativet - uten forvarsel eller dialog med de nærmeste naboer ble anlagt, ble vi oppsøkt av ansvarlig styremedlem for prosjektet som ga uttrykk for at Styret var like sjokkert over resultat og innrømmet at prosessen var dårlig fulgt opp av Styret!

Vi ble lovet kompensasjon fra Borettslaget med forslag om hekk, evt. gjerde eller annet som var mest hensiktsmessig for å minimere skaden for oss som nærmeste nabo. Men i ettertid, muligens pga. at lovnaden ikke var styrebehandlet, fant Styret ut at de allikevel ikke ville kompensere skadevirkningen.

Etter gjentatte forsøk på dialog med Styret fikk vi i stedet tilbud om at vi for egen regning kunne etablere en hekk for å skjerme oss og i tillegg forhindre at turgåere fant en ny vei inn i skogen via vår hage.

Vinteren var nå rett rundt hjørnet og vi måtte raskt snu oss rundt for å sette opp hekken før frosten. Vi engasjerte en graver og påviste hvor hekken skulle stå, men pga. tilgjengelighet for graveren ble hekken uten vår viten plassert litt annerledes enn vi påviste – dvs. ca. 60 cm. nærmere lekestativet.

Hekken kostet oss kr. 30.000,-

Vi ville bli ferdig med saken, svelget kostanden og anså oss ferdig med saken.

Nærmere et halvt år etter at hekken hadde satt seg fikk vi imidlertid et nytt brev fra Styret denne gangen med krav om flytting av hekken som etter Styrets mening sto ca. 60 cm feil. Vi har fått frist med å flytte hekken til 20. august, hvis ikke vil Styret fjerne hekken å kaste den!

Det ovennevnte kan utdypes nærmere, men vi håper redegjørelsen er tilstrekkelig til at Generalforsamlingen, pga. bakgrunnen og utviklingen i saken kan samtykke til at hekken kan stå slik den nå er etablert.

Med vennlig hilsen Cecilie & Henning/ BV 169

Styrets innstilling

1. Innledning

Ekstraordinær generalforsamling (generalforsamling) skal ta stilling til om andelseierne i Brattvollveien 169, familien Conradi - Guttulsrød, skal få disponere en større del av borettslagets fellesareal som sitt privatareal enn det nåværende regelverk gir adgang til.

Styret mener at vi, som styre, ikke kan gi tillatelse til en større privatisering enn nåværende regelverk gir anledning til. Vi mener videre at generalforsamlingen heller ikke bør gi tillatelse til dette. Riktig nok har styret forståelse for at en mindre justering isolert sett kan virke å ha liten betydning, men vi mener hensynet til en konsekvent og lik behandling av andelseierne må gis prioritet. Enkeltstående tillatelser som isolert sett har liten betydning vil over tid undergrave borettslagets overordnede målsetning om store fellesareal med lekeområder for barn og fri ferdsel mellom fellesareal og omkringliggende friområde.

2. Nåværende regulering av felles- og privatareal

Det ble 15.6.1976 avholdt et allmannamøte blant andelseiere i borettslaget, hvor blant annet grensene mellom felles- og privatareal ble fastsatt.

Det ble med 2/3 flertall vedtatt følgende:

1. *Alle åpninger mellom husrekkene skal ha åpninger i privat planting, slik at barn kan passere.*
2. *På husenes vindusside kan det plantes ut til maksimalt 5 m fra de små soverommenes vindusvegg i hele husets bredde, hvis det i kortere avstand ikke er:*
3. *Avgrensninger pga. åpninger ifølge pkt. 1*
4. *Avgrensninger pga. gangveier eller gjerder oppsatt av OBOS*
5. *Naturlige avgrensninger pga. bratte skrenter, grenser for borettslaget etc*
6. *Ved endeseksjoner kan det plantes privat ved endevegg. Beplantningens bredde kan være:*
7. *Et par meter der endeveggen grenser ut mot større gressflater eller hvor pkt. 1 tilsier åpning*
8. *Maksimalt 5 m der endeveggen grenser ut mot gangveien eller annen naturlig avgrensning.*
9. *På kjøkkensiden (inngangsside for baksidehus) B-hus kan det plantes privat fram til gangvei. For atriumhusene F-hus forutsettes det ingen privat planting, da denne hustypen er «lukket» mot baksiden.*

Vedtaket innebærer at atriumhusene fikk arealet foran huset ut mot vei som sitt areal. Enderekkehusene disponerer en smal stripe til beplantning langs endeveggen, men ikke noe areal på kjøkkensiden av husene. Baksidehusene, som alle har inngangssiden mot vei, disponerer arealet mellom veien og inngangen og området foran huset sitt ut mot vei eller annen avgrensning.

Dette regelverket har styret fulgt i alle spørsmål om hvor andelseier kan plante hekker og lage privat uteområder siden 1975. Det er gitt avslag i tre saker de senere år hvor andelseiere har ønsket større private andeler enn det er hjemmel for i dette vedtaket. Styrets avslag er respektert av disse andelseierne.

Vedtaket fra 1976 har også vært retningsgivende for utformingen av lekeplassene i borettslaget. Alle ligger tett opp til de private uteområdene til de nærmeste husene:

- Redehuske-lekeplassen lengst nord, BRV 55 og 57 har lekeplass 4-5 meter fra soverom og uteområde.
- Karusellplassen ved BRV 87, 89, 91, 95 og 95 ligger rett utenfor disse andelenes private uteområder.
- Ballsletta ligger rett utenfor de private områdene til 8 hus, BRV 115-129.
- Lekeplassen som ligger rett utenfor BRV 273 har svært kort avstand til det lille private området denne andelen har.

Ved renovering av disse i 2013 syntes andelseierne i nærheten av lekeplassene at lekeplassene kom for nærme deres privatareal og innebar mye støy. Styret besluttet at hensynet til barnas lek i trygge og nære omgivelser

var viktigere enn opplevd støy, og forholdt seg til 1976-vedtaket ved den nærmere utformingen av lekeplassene. Borettslaget dekket ikke kostnader med å plante mellom lekeplassene og de private områdene.

3. Styrets vurdering av Guttulsrøds forslag til vedtak

Forslag 1

Ved vurderingen av Guttulsrøds krav om at plantet hekk skal bli stående etter renoveringen av lekeplassen har styret tatt utgangspunkt i vedtaket fra 1976 og praksis i forbindelse med tidligere renovering av lekeplasser.

Hekken er for det første, uten styrets tillatelse, plassert slik at den hindrer tilkomsten til skogen fra denne delen av borettslaget. For det andre innebærer den en privatisering av fellesareal som er betydelig større enn det er hjemmel for 1976-vedtaket. Styret har etter vårt syn ikke adgang til å foreta en slik omdisponering av fellesareal til privatareal.

Generalforsamlingen vil med 2/3 flertall utvilsomt kunne gi tillatelse til en slik omdisponering. Styret foreslår imidlertid at det ikke gis tillatelse. Bakgrunnen for dette er at nåværende regulering av grensene mellom felles- og privatareal er basert på en avveining mellom den enkeltes behov for privatliv og fellesskapets interesser. Det har hele tiden vært en overordnet målsetning at det skal være store fellesareal som med fri ferdsel til fellesareal internt i borettslaget og det omkringliggende friområdet. Barns lek har alltid blitt vektlagt og gitt prioritet foran eventuelle ulemper dette skaper for andelseierne. En tillatelse vil undergrave vedtaket fra 1976 og bryte med de overordnede målsetningene i borettslaget.

Når det gjelder forslag nr 2 – flytting av hekken ca 60 cm og at borettslaget dekker kostnaden - mener styret at dette fortsatt vil innebære en plassering av hekken i strid med 1976-vedtaket. Kostnaden ved flytting er for øvrig en konsekvens av at hekken ble anlagt uten styrets samtykke. De økonomiske konsekvensene av dette bør være andelseiers risiko.

Guttulsrøds påstand i saksframlegget om manglende respons fra styret er ikke riktig. I tidsrommet fra arbeidet med å oppgradere lekeplassen i august 2022 og fram til kravet om ekstraordinær generalforsamling ble framsatt 27.8.2023 har det vært sendt 14 e-poster til Guttulsrød, hvor styrets syn har blitt formidlet. Styret tar imidlertid selvkritikk for at Guttulsrød ikke ble informert bedre i forkant av oppgraderingen av lekeplassen. Vi mener imidlertid at dette ikke har så stor vekt at det skal gis tillatelse til en privatisering av fellesarealet utover det 1976 vedtaket gir hjemmel for.

4. Voteringstema

Det er fremsatt to forslag til vedtak, og selv om forslag nr 2 oppfattes å være subsidiært til forslag nr. 1 må det ved en digital generalforsamling stemmes over begge.

- Forslag 1: Hekken som ble etablert av familien Conradi-Guttulsrød blir stående der den er etablert.
- Forslag 2: Styret krever at hekken skal flyttes anslagvis 60 cm. Dersom det i pkt. 1 blir vedtatt at hekken må flyttes skal borettslaget bekoste flyttingen.

5. Styrets innstilling til Guttulsrøds forslag til vedtak

Familien Conradi-Guttulsrøds to forslag avvises av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak 1

Hekken som ble etablert av fam. Conradi- Guttulsrød blir stående der den er etablert.

Forslag til vedtak 2

Styret krever at hekken skal flyttes anslagvis 60 cm. Dersom det i pkt. 1 blir vedtatt at hekken må flyttes skal Borrettslaget bekoste flyttingen.

Vedlegg

1. Bilde ny huske.jpg

Vedlegg 1 til sak 4. Sak: Krav om flytting av hekk 60 cm. lfbm. etablering av lekestativ august 2022.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.03.24
Selskapsnummer: 399 **Selskapsnavn:** Munkerudsletta Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gunnar Aanonsen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Thomas B. Johannessen og Hilde Lenz velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen. Kravet om ekstraordinær generalforsamling er framsatt med tilstrekkelig antall andelseiere som stiller seg bak kravet om ekstraordinær generalforsamling.

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Sak: Krav om flytting av hekk 60 cm. lfbm. etablering av lekestativ august 2022.

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Hekken som ble etablert av fam. Conradi- Guttulsrød blir stående der den er etablert.

☐ Styret krever at hekken skal flyttes anslagvis 60 cm. Dersom det i pkt. 1 blir vedtatt at hekken må flyttes skal Borrettslaget bekoste flyttingen.

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Munkerudsletta Borettslag

Organisasjonsnummer: 950016418
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:50 til 10. mai kl. 09:50.

Antall stemmeberettigede som deltok: 92.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Gunnar Aanonsen

> **Forslag til vedtak:**
> Gunnar Aanonsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Thomas Blessing Johannessen og Helene Remås Ruud

> **Forslag til vedtak:**
> Thomas Blessing Johannessen og Helene Remås Ruud er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 119.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 260 119
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Gunnar Aanonsen (57 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gunnar Aanonsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tom Sørum (66 stemmer)
Pål Marius Tingve (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Sørum
Pål Marius Tingve

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Smaadahl (66 stemmer)
Sunniva Østerbro (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Smaadahl
Sunniva Østerbro

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Johansen (64 stemmer)
Audun Næss (62 stemmer)
Susanne Østby Sæter (63 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Johansen
Audun Næss
Susanne Østby Sæter

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Johansen (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Susanne Østby Sæter (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Susanne Østby Sæter

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Gunnar Aanonsen /s/	Helene Remås Ruud /s/	Thomas Blessing Johannessen /s/

FERDIGATTEST

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Ny adresse: Herslebs gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted: 181/237, Gr.C 52-53, Munkerud felt C	Journalnr.: 73/1379	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidets art: Rekkehus	Innlevert: 26/4-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparekasse, Hammersborg Torg 1 B, Oslo 1.		
Byggemelder: Cappelen og Rodahls Arkitektkontor, Jac. Aalls gate 28, Oslo 3.		

Dato 7. februar 1974. EH/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 2.11.73 på kartet og til uttalelser av 9.11.- og 15.11.73, gjenparter vedlegges.
Plan for den ubebygde del av tomten samt tegning med diverse terrengsnitt i mål 1:200 er vedlagt sak jnr. 73/1001.
Endelig sokkelhöyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniör. Det tas forbehold om å kunne kreve tilleggsmelding, som redegjör nærmere for nåværende og fremtidig terreng der approberte tegninger stemmer dårlig med forholdene på stedet. Unödig höyde på betongpillarene over endelig terreng bör unngås.
Etter konferanse med Brannvesenet godkjennes prosjektet (felt C) på följende betingelser: Enhetene som skal utgjöre en gruppe må seksjoneres med brannvegg, slik at bebygget areal blir maks. 600 m2.
Skillevegger mellom leilighetene må minst utföres som B-30 konstruksjoner (jfr. byggeforskriftenes kap. 55:451). Dette gjelder også for bodvegg i forlengelse av skilleveggene (hustype B). Bebyggelsen inklusiv boder må kles med tennvernende kledning min. A-10 på vegger og i himling.
Tett gjerde mellom hus og bod (iforhage) må utföres i trykkimpregnerte malerialer. Kart som viser eventuell endring av brannveggene må foreligge för byggetillatelse gis. Brannveggene er ikke vist på plantegningene for de aktuelle hus. Korrigerte tegninger imötesees.
Det anbefales at soverommene får friskluftventiler i yttervegg.
Bodarealet må oppdeles så det blir forskriftsmessig oppbevaringsplass for barnevogner, sykler o.l. og bod for klær etc.-
Full elektrisk oppvarming godkjennes på Bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67. Ett eksemplar er vedlagt sak jnr. 73/1001.
Det må redegjöres for konstruksjonen, særlig for fundamenteringen der oppfyllingen er höy.
Da tilfluktsrommet ikke tilfredsstiller forskriftenes krav hva avstand angår, jfr. kap. II pkt. 9, må dispensasjonssöknad sendes inn.
Parkeringshuset må oppföres samtidig med bebyggelsen for övrig.

./.
Fortsettes

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— Baksiden.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Nödvendig dispensasjon vedr. avstand til tilfluktsrom
- [ ] I. foreligge. 73/1010
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

E. Hemstad

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

OVe/JG

KOPI

Oslo, den 4.8.76.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 181. bnr. 237. Brattvollveien 171-173.

Journalnr.
73/1379

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5.12.75.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1. Oslo 1.

Byggemelder
Cappelen og Rodahls Arkitektkontor. Jac. Aalls gate 28. Oslo 3.

Ansvarshavende
Ingeniör Asmund Vangberg. c/o A/S Ringsakerhus. Konventveien 100. Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

OVe

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 28143/74. –

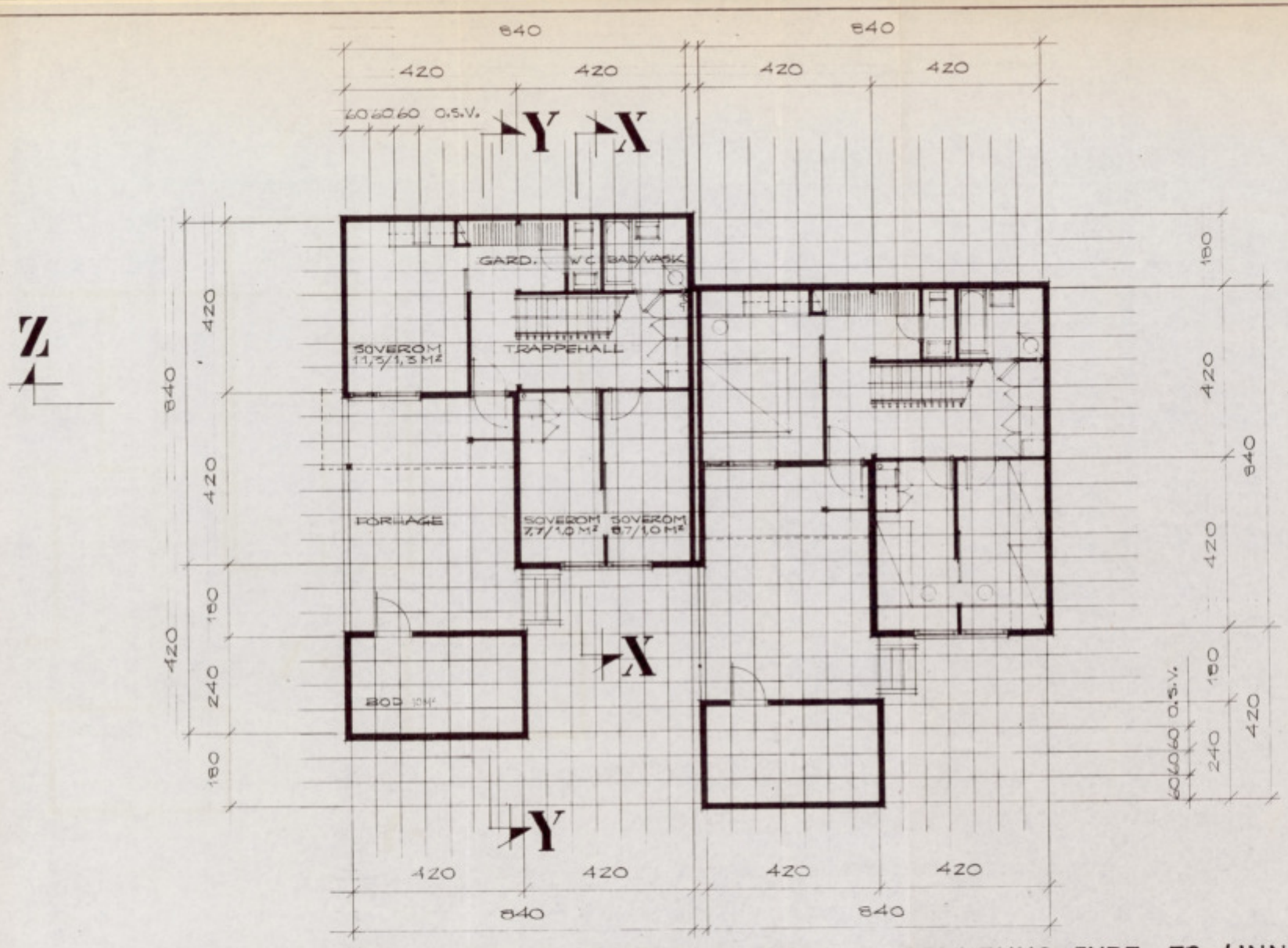
BYGGETEGNINGER

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted: 181/237, Gr.C 52-53, Munkerud felt C	Journalnr.: 73/1379	Tegn.nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-
Arbeidets art: Rekkehus	Innlevert: 26/4-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1 B, Oslo 1.		
Byggemelder: Cappelen og Rodahls Arkitektkontor, Jac. Aalls gate 28, Oslo 3.		

~~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										

Hagen 198/1974 tri toppr gr.nr
Annen Fenn E. Hagen v.dl 2 1-4
SEND BYGGETILLATELSE 5/4 74 RW. 9/4-74 TP
Kart sendt oppmålingsvesenet av S.E.R 8-4-74 Ch.K
SEND BYGGETILLATELSE V angbrev
fra toppr gr.nr Sendt 31/7.74 RW.
Meldt SER 1 og 2 Melding 5-8-75. Ch.K



PLAN 1. ETASJE

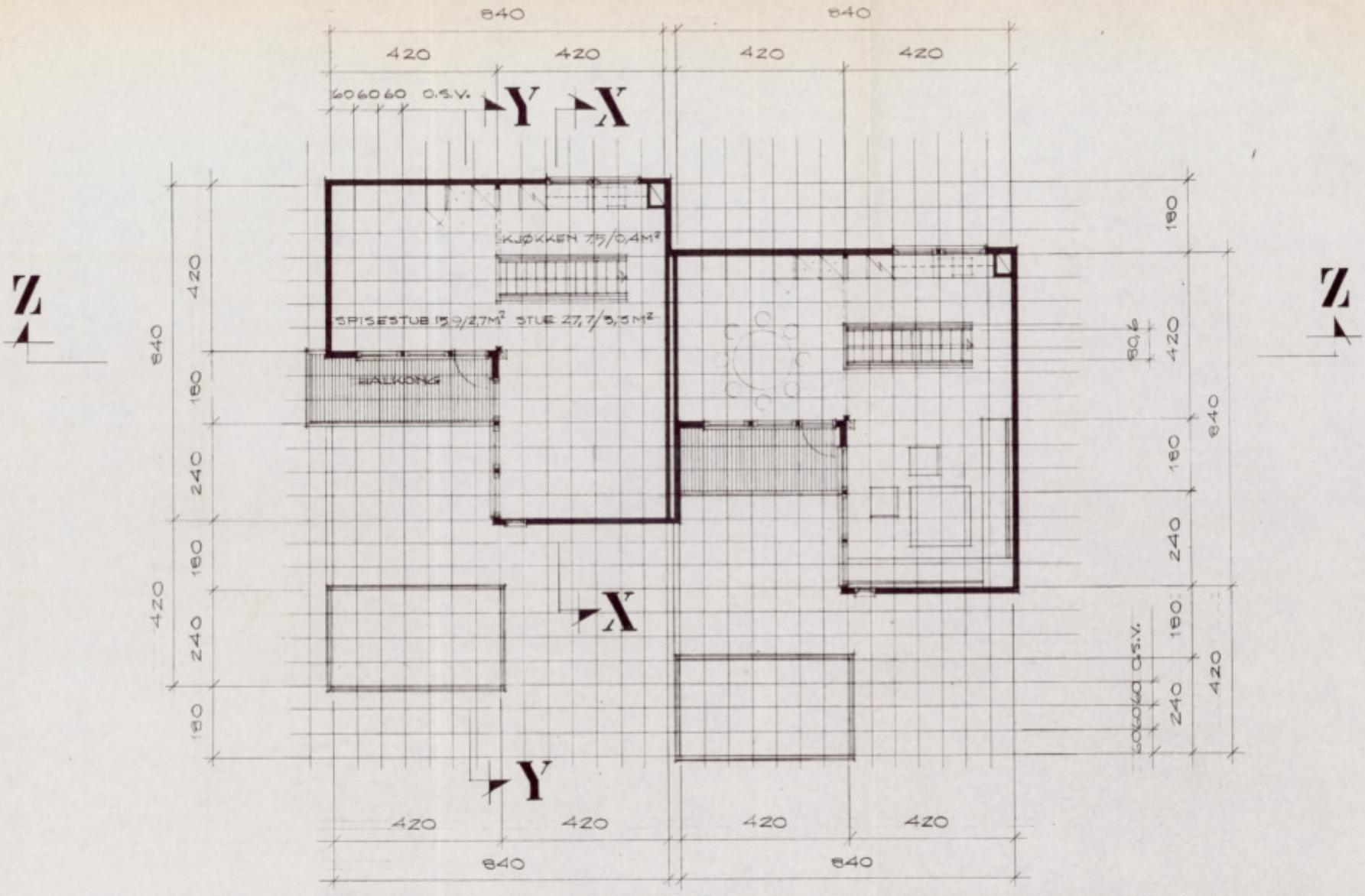
REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C52 - C53

1

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr: 181 bnr: 237

REKKEHUS TYPE F2 PLAN 1. ETASJE	SKALA 1:100	TEGN Lee	SAK NR	TYPE	TEGN NR	INDEKS
		OSLO 27/3 - 73			01 C52-53	



2

PLAN 2. ETASJE

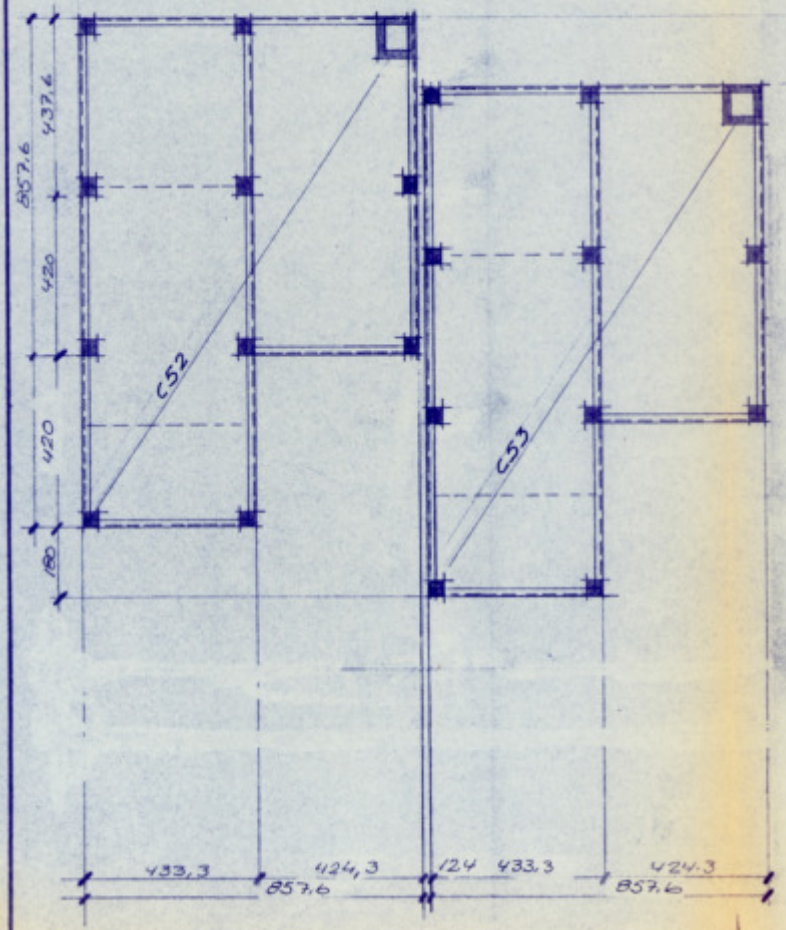
REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C52 - C53

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr. 181 bnr. 237

REKKEHUS TYPE F2 PLAN 2 ETASJE		1:100	TEGN Lee	SAK NR	TYPE 02 C52-53
			OSLO 27/3 - 73		

generelt se tegn. 399-604.



ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 4 / 4 -19 74
Lars Vindal
Ansvarshavende må påse at konstruksjoner er i samsvar med godkjent byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
18 JUN 1973

Anbud. 1/11-72

MUNKERUD

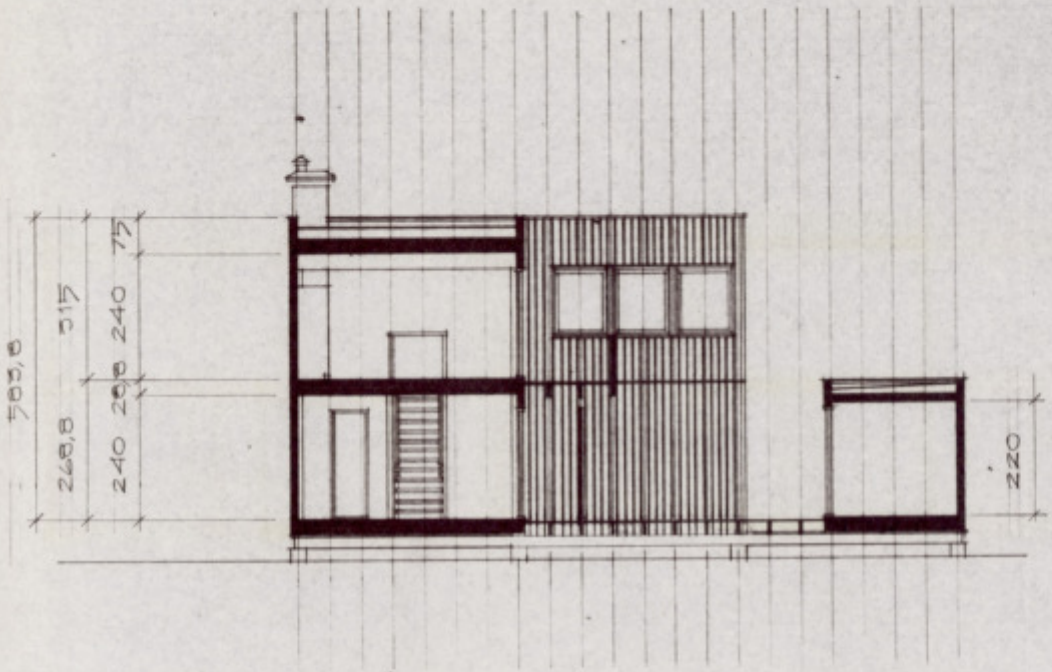
TYPE F2 C52.53.
fundam. rekkehus

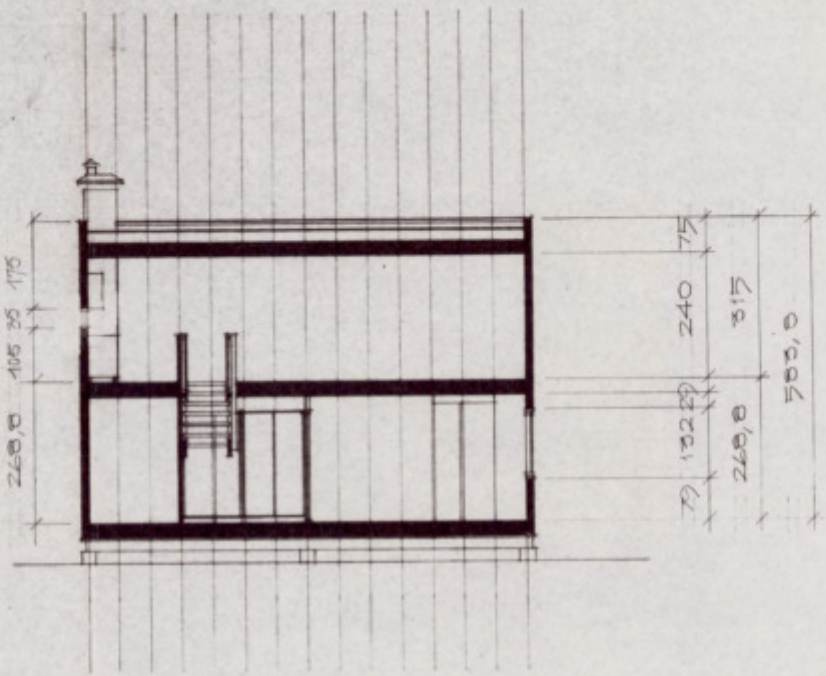
OBOS
Hammersborg torg 1 - Oslo 1 - Tlf. 20 40 50

Tegn: 16/4-72 OG

Mål: 1/100

399-652.C





SNITT Y-Y

SNITT X-X

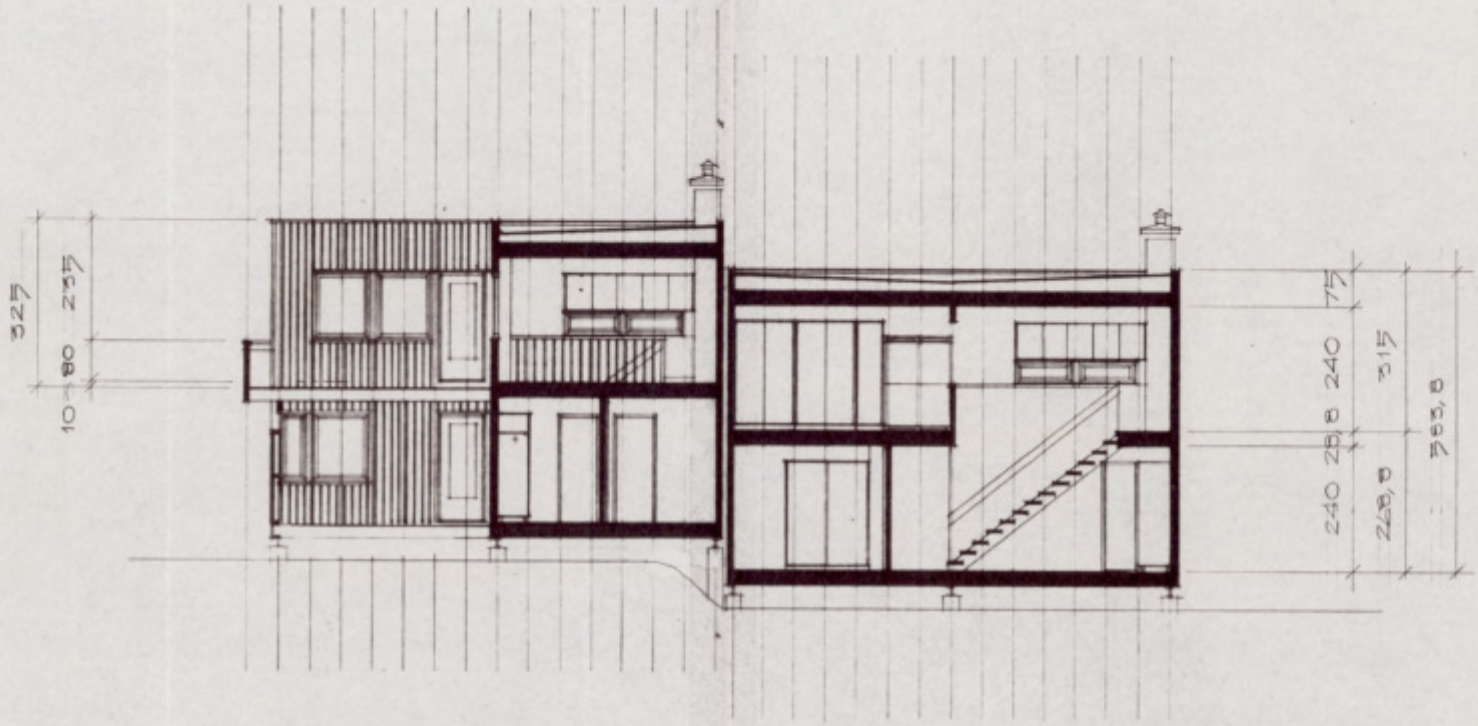
3

REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C 52 - C 53

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr: 181 bnr: 237

REKKEHUS TYPE F2 SNITT Y-Y OG X-X	SKALA 1:100	TEGN. fee	SAK NR	TYPE	TEGNNR	INDEKS
		OSLO 27/3 - 73			04 C52-53	



SNITT Z-Z

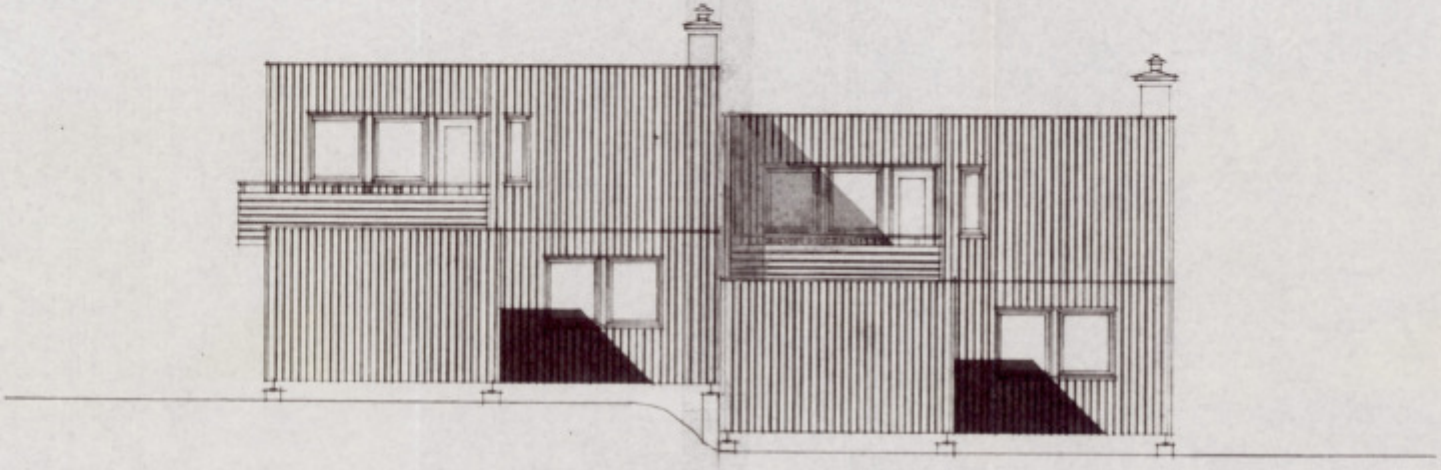
4

REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C52 - C53

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr:181 bnr:237

REKKEHUS TYPE F2 SNITT Z-Z	SKALA 1:100	TEGN fel	SAK NR	TYPE	TEGN NR 03-C52-53	INDEKS
		OSLO 27/3 - 73				



FASADE MOT SYD

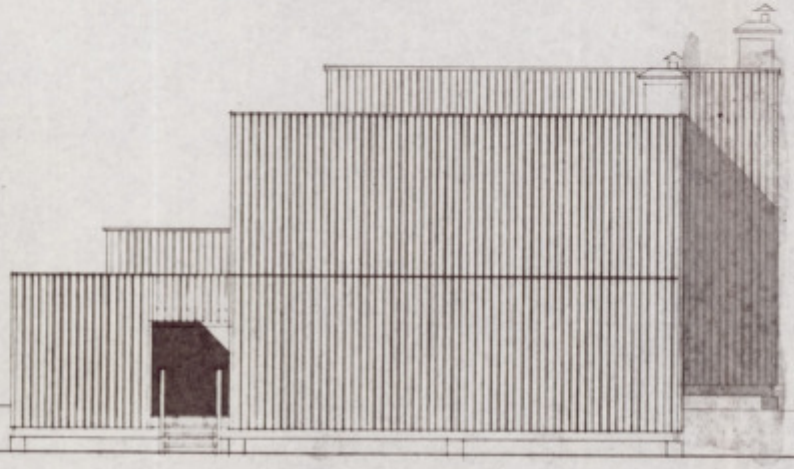
5

REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C52 - C53

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr: 181 bnr: 237

REKKEHUS TYPE F2 FASADE MOT SYD	SKALA 1:100	TEGN. Lee	SAK NR	TYPE	TEGN NR / INDEKS 05 C52-53
		OSLO 27/3 - 73			



FASADE MOT ÖST

6

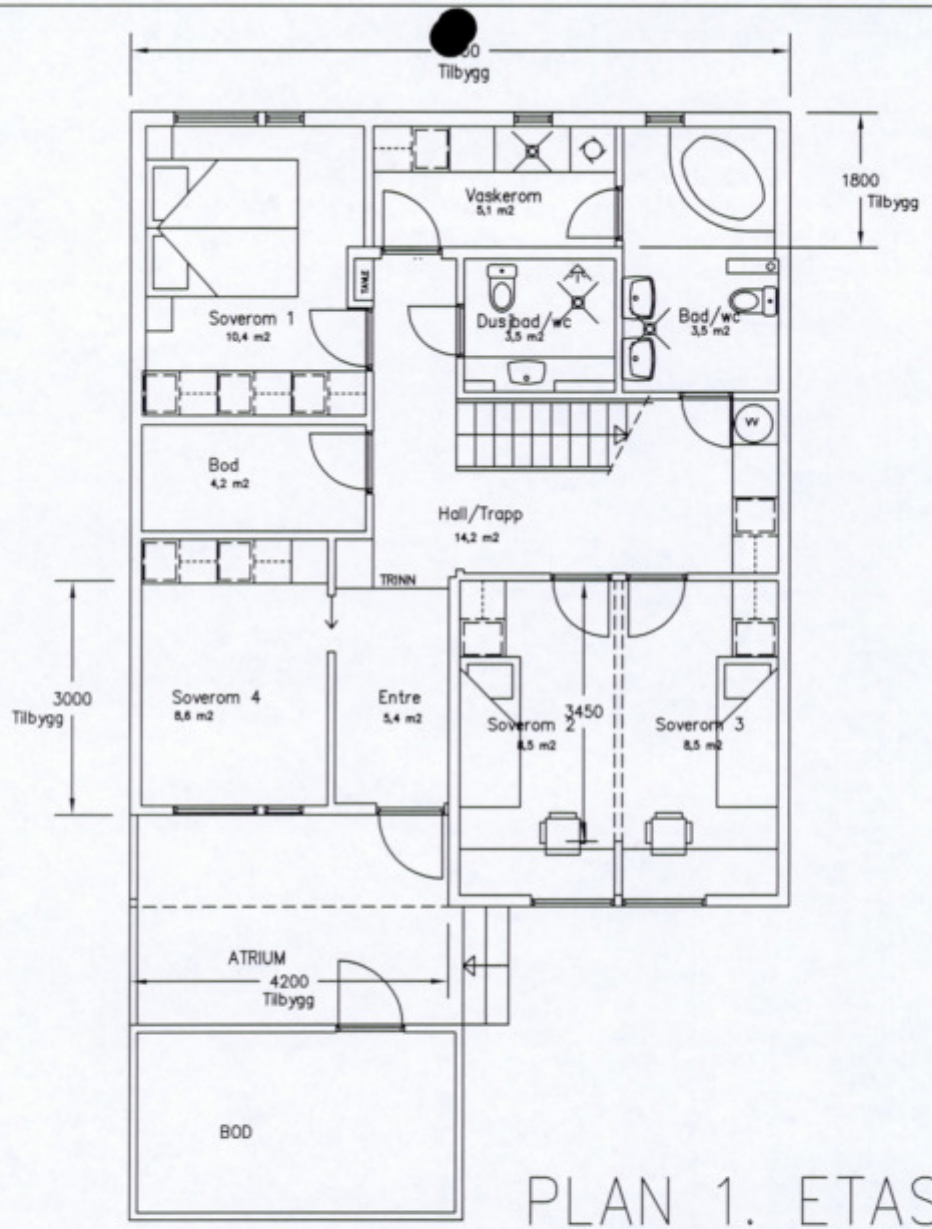
REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C52 - C53

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr: 131 bnr: 237

REKKEHUS TYPE F2 FASADE MOT ØST	SKALA 1:100	TEGN fee	SØK NR	TYPE	TEGN NR	INDEKS
		OSLO 27/3 - 73			06 C52-53	

FORSLAG TILBYGG



PLAN 1. ETASJE

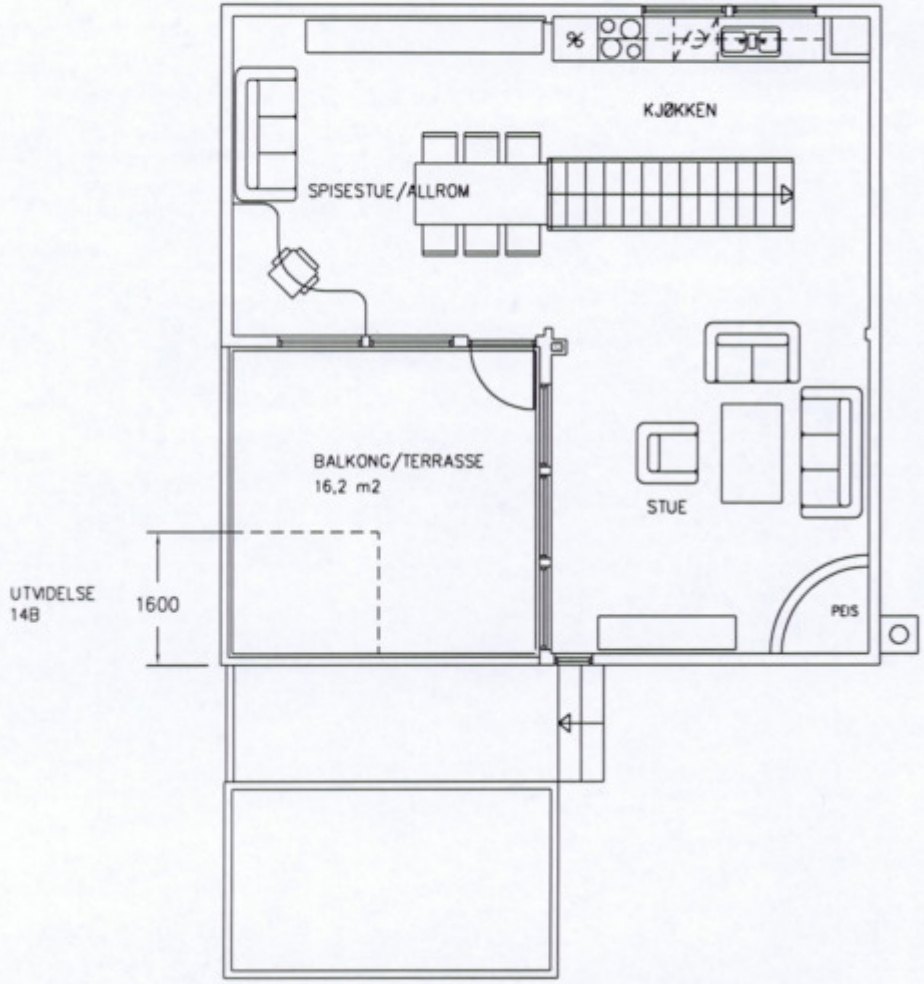
Utbyggingsalternativ 8F2 og 12

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Brattvollveien 199, 1164 Oslo post@okkenhaug.net
Tlf 91 69 22 30 Fax 22 74 50 57

Solveig Beate Bratland og Knut Berntsen
Brattvollvn. 179, Munkerudsletta Borettslag
Ny planløsning, tilbygg

MÅL: 1 : 100
DATO: 15.01.05
SIGN: A.O.

10



PLAN 2. ETASJE

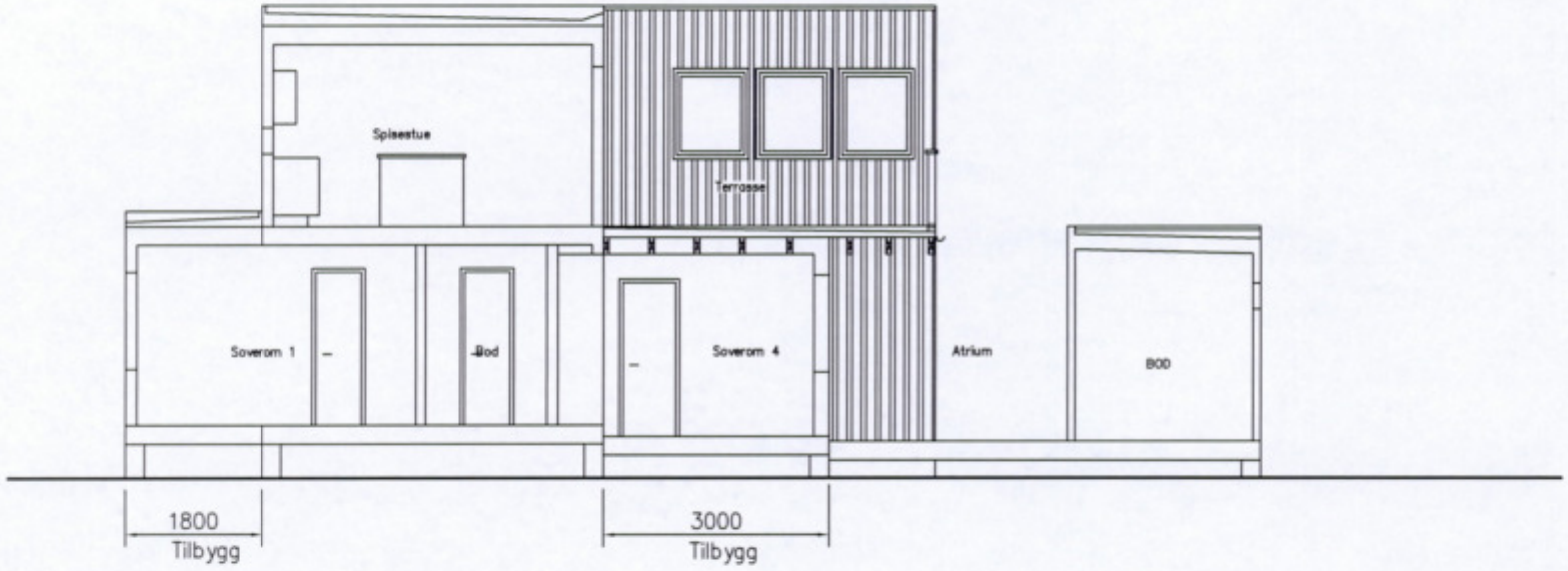
Utvidelsesalternativ 14B

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Brattvollveien 199, 1164 Oslo post@okkenhaug.net
Tlf 91 69 22 30 Fax 22 74 50 57

Solveig Beat Bratland og Knut Berntsen
Brattvollvn. 179, Munkerudsletta Borettslag
Ny planløsning, tilbygg

MÅL: 1 : 100
DATO: 15.01.05
SIGN: A.O.

20



NYTT SNITT

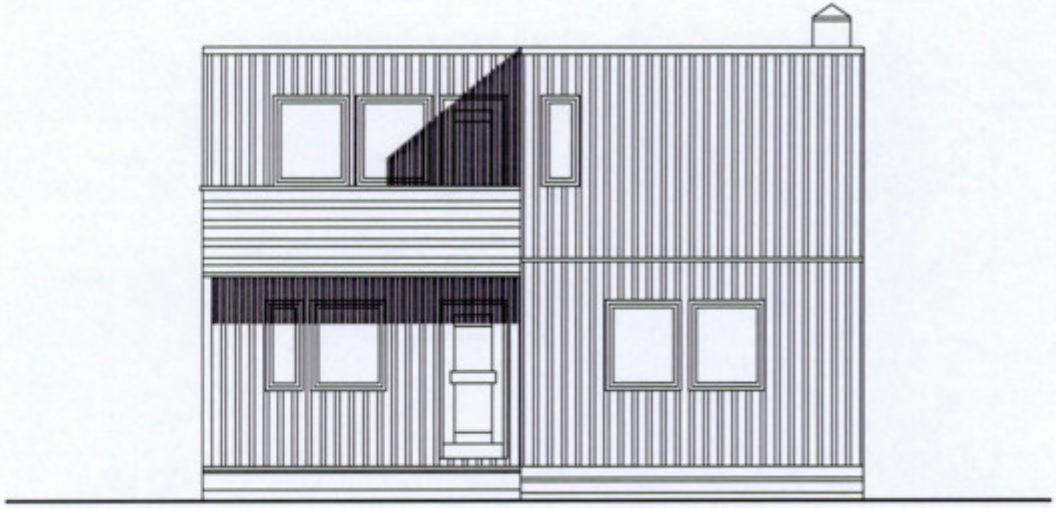
Utbyggingsalternativ 8F2, 12 og 14B

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Brattvollveien 199, 1164 Oslo post@okkenhaug.net
Tlf 91 69 22 30 Fax 22 74 50 57

Solveig Beate Bratland og Knut Berntsen
Brattvollvn. 179, Munkerudsletta Borettslag
Ny planløsning, tilbygg

MÅL: 1 : 100
DATO: 15.01.05
SIGN: A.O.

30

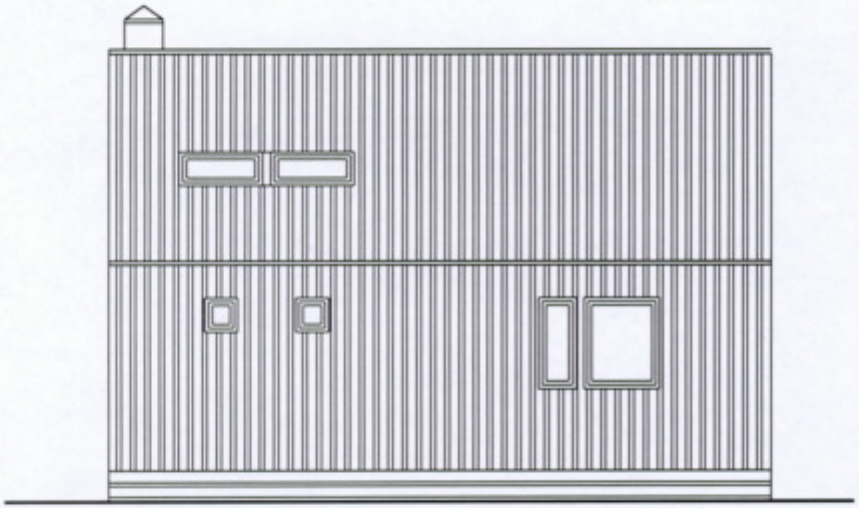


NY FASADE MOT SYD

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Brattvollveien 199, 1164 Oslo post@okkenhaug.net
Tlf 91 69 22 30 Fax 22 74 50 57

Solveig Beate Bratland og Knut Berntsen
Brattvollvn. 179, Munkerudsletta Borettslag
Utvudelse, utbyggingsalternativ 12 og 14B

MÅL: 1 : 100
DATO: 17.01.05
SIGN: A.O.



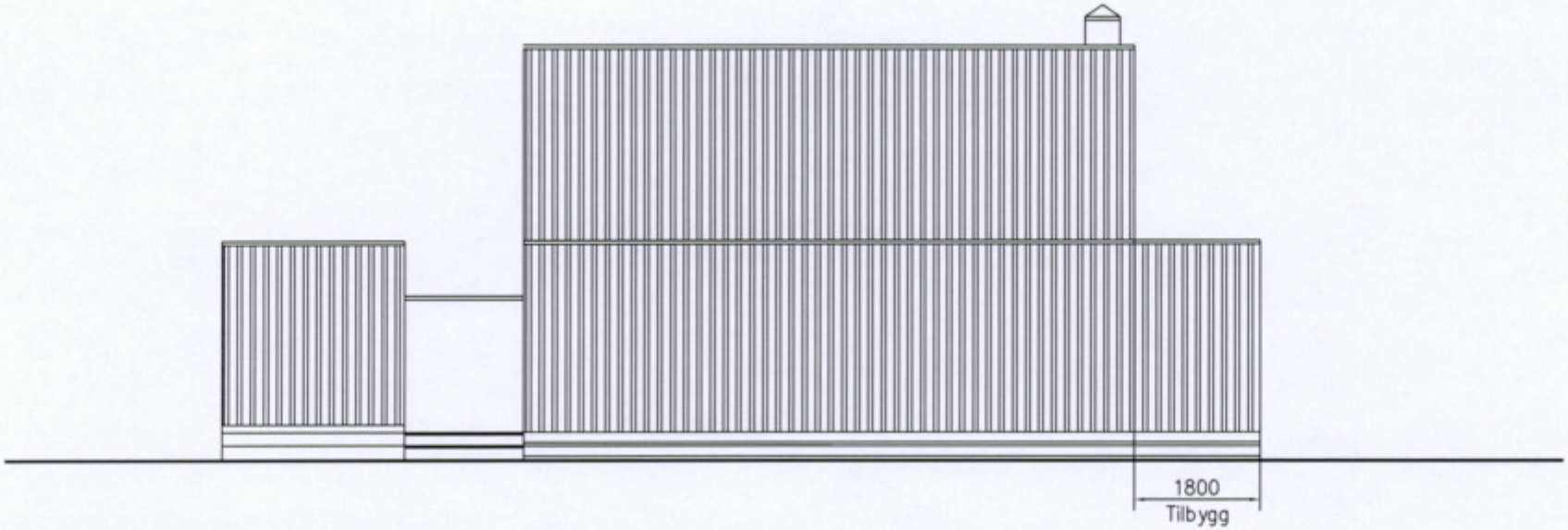
NY FASADE MOT NORD

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Brattvollveien 199, 1164 Oslo post@okkenhaug.net
Tlf 91 69 22 30 Fax 22 74 50 57

Solveig Beate Bratland og Knut Berntsen
Brattvollvn. 179, Munkerudsletta Borettslag
Utvidelse utbyggingsalternativ 8F2

MÅL: 1 : 100
DATO: 15.01.05
SIGN: A.O.

50



EKSISTERENDE FASADE MOT ØST

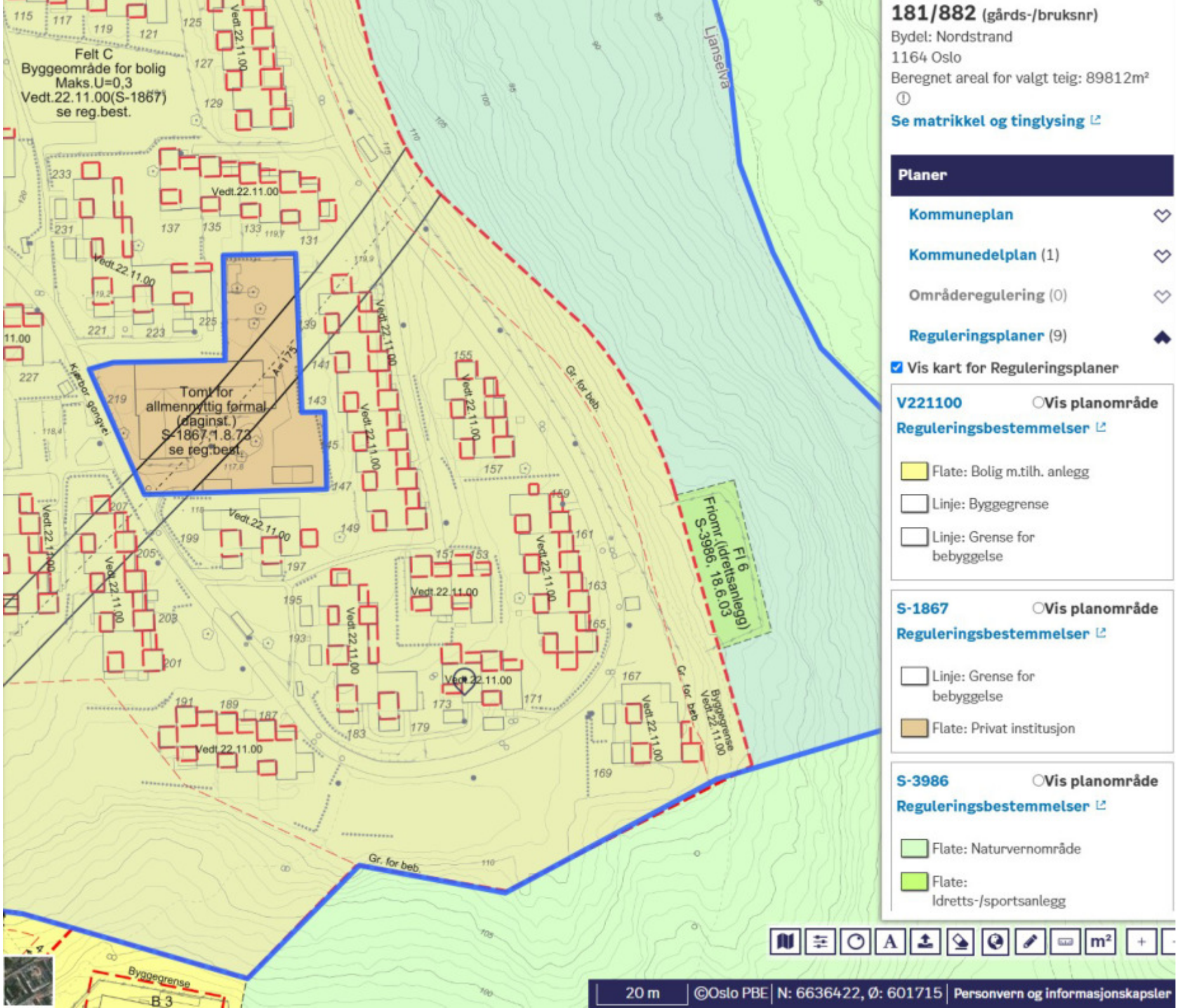
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Brattvollveien 199, 1164 Oslo post@okkenhaug.net
Tlf 91 69 22 30 Fax 22 74 50 57

Solveig Beate Bratland og Knut Berntsen
Brattvollvn. 179, Munkerudsletta Borettslag
Tilbygg, utbyggingsalternativ 8F2

MÅL: 1 : 100
DATO: 15.01.06
SIGN: A.O.

60

REGULERINGSKART



181/882 (gårds-/bruksnr)

Bydel: Nordstrand

1164 Oslo

Beregnet areal for valgt teig: 89812m²

Se matrikkel og tinglysing

Planer

- Kommuneplan
- Kommunedelplan (1)
- Områderegulering (0)
- Reguleringsplaner (9)

Vis kart for Reguleringsplaner

V221100 Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Linje: Byggegrense
- Linje: Grense for bebyggelse

S-1867 Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

- Linje: Grense for bebyggelse
- Flate: Privat institusjon

S-3986 Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

- Flate: Naturvernområde
- Flate: Idretts-/sportsanlegg

REG.
BESTEMMELSER

Oslo

V221100

Brattvollveien 35 - 293, Munkerudsletta borettslag Mindre vesentlig endring av reguleringsplan S-1867. Tilbygg i horisontalplan, varierende høyde, ihht. bindende tegninger, se sak.

Vedtaksdato: 22.11.2000
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199910784
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 1078499

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Endrede reguleringsbestemmelser for gnr. 181, bnr.237, felt c - Munkerud - byggeområde for boliger, tomt for bygning med allmennyttig formål - daginstitusjon - friområde m.v. i Oslo kommune. Endringer med uthevet skrift

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med rød heltrukken reguleringsgrense.
Det regulerte område er avsatt til:
A. Byggeområde for boliger med tilstøtende anlegg.
B. Byggeområde for offentlig bebyggelse - daginstitusjon.
C. Friområde.

§ 2. Byggeområde for boliger kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden må ikke overstige U=O,3.

§ 3. Bebyggelsen skal være rekkehus (atriumhus) i to etasjer.
Bygningene skal gis enhetlig utforming, og fargesetting.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Hver enkelt bolig kan tilbygges i 2 etasjer innenfor omrisset av planlagt bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-2000-18, datert 10.08.2000. Tilbyggene skal være en eller flere av 17 tilbyggsvarianter; 1B, 2B, 3B, 4B, 5B, 6B, 7F, 8F1/2, 9F, 10F, 11F, 12, 13, 14, 14B, 15 og A og S, vist på vedlagte tegninger s. 28 -45 utarbeidet av Arkitektkontoret GASA A/S, datert 01.11.1999 og tabell over tilbyggingsmuligheter for hvert hus, datert 23.04.97 side 25. Tegningene og tabellen er bindende for utførelsen. Viste planløsninger er ikke bindende. Husene skal beises med svart farge. Vindus- og dørkarmer skal beises/males i naturfarge eller hvitt, rødt, gult, eller blått i henhold til generalforsamlingsvedtak i Munkerudsletta borettslag - 97.

§ 4. Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 plass kan være under tak.

§ 5. Tomt for offentlig bebyggelse - daginstitusjon kan bebygges i 1 etasje. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

§ 6. **Søknader om tillatelse til tiltak etter Plan- og bygningslovens §§ 93 eller 86 a skal behandles på grunnlag av gjeldende bebyggelsesplan for området.**

Før byggemelding innsendes skal plan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten godkjennes av bygningsrådet. Planen skal omfatte terrassering, planering, beplantning, forhager, lekeplasser, ballplasser, parktanteplass etc.

Det henvises til par 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Opparbeidelse i henhold til planen må skje uten unødig opphold, og opparbeidelse av lekeareal må være avsluttet samtidig med oppførelsen av boligene.

For beregning av lekearealene henvises til byplankontorets "Retningslinjer for beregning av lekearealer m.v.".

§ 7. Parktanteplass med hus kan oppsettes i felles areal utenfor den angitte grense for bebyggelse, eller i offentlig friområde.
Beliggenhet og nødvendig inngjerding kan godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten, jfr. bestemmelsenes par 6.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 9. Verdifull eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§ 10. Eventuell nettstasjon skal innpasses i området i samråd med Oslo lysverker. Anlegget må i materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

Oslo

S-1867

Reguleringsplan for gnr.181 bnr.237,Felt C - Munkerud - Byggeområde for boliger,samt for bygning med almennyttig formål - daginstitusjon - friområde m.v. i Oslo.

Vedtaksdato: 01.08.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356897
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best.Vedt.22.11.2000

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 181, BNR.237, FELT C - MUNKERUD - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, TOMT FOR BYGNING MED ALMENNYTTIG FORMÅL - DAGINSTITUSJON - FRIOMRÅDE M.V. I OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med rød heltrukken reguleringsgrense.

Det regulerte område er avsatt til:
A. Byggeområde for boliger med tilstøtende anlegg.
B. Byggeområde for offentlig bebyggelse - daginstitusjon.
C. Friområde.

§ 2. Byggeområde for boliger kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Utnyttelsesgraden må ikke overstige U=O,3.

§ 3. Bebyggelsen skal være rekkehus (atriumhus) i to etasjer. Bygningene skal gis enhetlig utforming, og fargesetting. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4. Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 plass kan være under tak.

§ 5. Tomt for offentlig bebyggelse - daginstitusjon kan bebygges i 1 etasje. Om nødvendig kan utendørs lekeareal inngjerdes.

§ 6. Før byggemelding innsendes skal plan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten godkjennes av bygningsrådet. Planen skal omfatte terrassering, planering, beplantning, forhager, lekeplasser, ballplasser, parktanteplass etc.

Det henvises til par 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. Opparbeidelse i henhold til planen må skje uten unødig opphold, og opparbeidelse av lekeareal må være avsluttet samtidig med oppførelsen av boligene.

For beregning av lekearealene henvises til byplankontorets "Retningslinjer for beregning av lekearealer m.v.".

§ 7. Parktanteplass med hus kan oppsettes i felles areal utenfor den angitte grense for bebyggelse, eller i offentlig friområde. Beliggenhet og nødvendig inngjerding kan godkjennes i forbindelse med plan for den ubebygde del av tomten, jfr. bestemmelsenes par 6.

§ 8. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. For rekkehusbebyggelsen kan bygningsrådet forby gjerder innenfor det areal som hører til vedkommende rekkehus.

§ 9. Verdifull eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares.

§ 10. Eventuell nettstasjon skal innpasses i området i samråd med Oslo lysverker. Anlegget må i materialvalg tilpasses den øvrige bebyggelse.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
BRATTVOLLVEIEN 173
Andelsnr. 46 Orgnr. 950016418 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0206

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Bjørn-Erik Braaten
Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 41 58 82 32
E-post: bjorn-erik.braaten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater