PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BRATTVOLLVEIEN 221

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra Obos

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Nabolagsprofil

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Rekkehus

Brattvollveien 221, 1164 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 882

Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 21.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2127

Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS

Takstpartner Hosle AS

Utkast



Rapportansvarlig

Håkon Hosle

Uavhengig Takstingeniør

haakon@takstpartner.no

984 83 118

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.

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en andels rekkehusleilighet over to plan (første og andre etasje), beliggende i Brattvollveien 221, bydel Nordstrand, Oslo. Boligen er bygget ut og pusset opp med nye overflater på gulv, vegger og tak, samt kjøkkeninnredning og to baderom. Det er i tillegg utført oppgradering av elektrisk anlegg og VVS-anlegg. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Parkering: borettslaget har parkeringshus med én parkeringsplass per leilighet. På taket av parkeringshuset er det gjesteplasser. Øvrig parkering i gate etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon se konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen oppført i 1975, bygget i henhold til byggeforskrifter gjeldende i den perioden boligen ble oppført, og er vurdert i den stand den var på besiktigelsesdagen.
Tilstandsanalysen er basert på nivå 1, visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det foreligger en Tilstandsrapport, er det likevel påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp

Rekkehus - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

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

Andelsrekkehus over to plan med 1. etasje og 2. etasje med bærende konstruksjoner i bindingsverk av tre. Gulvskille i bjelkelag i trekonstruksjoner. Fasader er forblendet med stående malt/- beiset panel. Flat takkonstruksjon tekket med papp/- membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Lakkerte renner og nedløp ført ned til grunnmur.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1975, utvendig kledd med stående malt/- beiset panel.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

Entredør med yale doorman sikkerhetslås. Balkongskyvedør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2018 og 2021 i fastfelt.

Dør fra soverom med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt takterrasse med tregulv på ca. 16 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med strømuttak og utelys.

Adkomst fra entré til en sydvendt terrasse med tregulv på ca. 13 m

Alle vinduer i 2. etasje foruten lite vindu på kjøkken med Skreens.
Det er også etablert markise på terrassen som er motorisert.
Motorisert skreen på terrasse skyvedør.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på begge baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: overflater er belagt med senkey, malt gipshimling med innfelte downlights på begge baderom, malte glatte flater på alle soverom og i bod ellers malt gipshimling med innfelte downlights i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på begge baderom og i entre ellers parkett i øvrige rom.

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

1. etasje:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 1 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom 3 over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

2. etasje:

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

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

Boligen har isolert stålpipe med vedovn i stue.

Opplyst installert av Henriksens peisforum.

Bygget er bygget på søyler med åpent kryprom under.

kryprom ble inspisert uten funn av fuktopptrekk eller skader.

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn og glassrekkverk.

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

Gå til side

Bad /vaskerom
Flislagt baderom som ifølge tidligere salgsoppgave ble renovert i 2018. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.
Det foreligger faktura. Dette er ikke å anse som godkjent dokumentasjon,

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 18 mm med en avstand på 228 cm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig antatt mansjett for smøremembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett, badekar med dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte i tak og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Bad
Flislagt baderom som ifølge tidligere salgsoppgave ble renovert i 2018. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.
Det foreligger faktura. Dette er ikke å anse som godkjent dokumentasjon,

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 6 mm. Fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 26 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett og dusjhjørne med fast glassvegg.

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør på 14 mm.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

KJØKKEN

Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, corian benkeplate med plassstøpt oppvaskkum og innfelte hvitevarer som koketopp med innfelt kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmsskin, fryseskap, kjøleskuffer.
Det er avtrekk ved kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter innfelt i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert under trapp i bod.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.

Avløpsrør av støpejern.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Utkast

Beskrivelse av eiendommen

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.
Det foreligger Fdv-på VVS-Anlegg utført av Vinderen Rør

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Elektrisk avtrekksvifte på begge baderom.

Boligen et oppvarmet med gulvvarme på begge baderom og varmefolie i øvrige rom foruten bod.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet på befaringsdagen.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Varmtvannsbreder på 242 l med produksjonsår 2018 er plassert på baderom.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Bygget er bygget på søyler med ståldragere over.

Boligen ligger på en delvis flat tomt.

Iht. Nve så ligger ikke boligen i ett ras eller flomutsatt område.

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

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

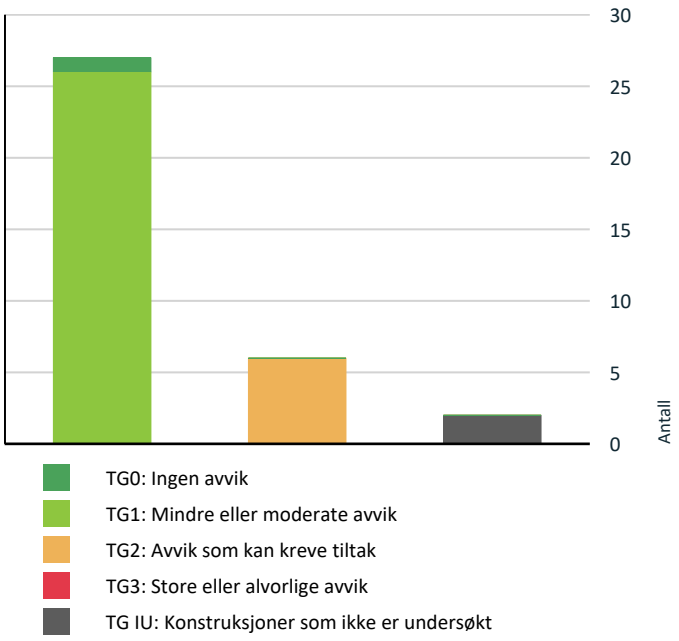
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Soverom 1 er utvidet inn i opprinnelig bod, og hall er lukket av og det er etablert en bod på siden av trapp. Omgjøring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktig. Det foreligger ferdigattest men denne er basert på feil byggetegninger.
Baderom er også utvidet inn på hovedsoverom.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad /vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Utkast

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1975

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår som godt holdt med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering opplyst i siste salgsoppgave.	- Rekkehuset ble kjøpt som ett dødsbo, og mer eller mindre fullstendig rehabilitert i 2018/19. Badene, inklusive flise-legging ble utført av TGE Management AS, med Vinderen Rør AS var deres underentreprenør på VVS.
2019	Modernisering opplyst i siste salgsoppgave.	- Solskjerming montert av HD Solskjerming - elektrisk zip-screen på veranda og manuelle screens på fire vinduer i 2. etg.
2021	Modernisering opplyst i siste salgsoppgave.	- Pipe ble installert av Henriksen Peisforum AS - Montert elektrisk markise i egen regi på veranda i 2. etg. - Fast-felt del i hev- senk veranda-dør i 2. etg - glass byttet til herdet sikkerhetsglass i regi av forsikringsselskap.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Andelsrekkehus over to plan med 1. etasje og 2. etasje med bærende konstruksjoner i bindingsverk av tre. Gulvskille i bjelkelag i trekonstruksjoner. Fasader er forblendet med stående malt/- beiset panel. Flat takkonstruksjon tekket med papp/- membran. Tak er kun visuelt befart fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse.
Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert.
Bygningen er oppført etter datidens byggforskriftene. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for
utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Lakkerte renner og nedløp ført ned til grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert at taknedløpene avsluttes ved grunnmur. For å forebygge fuktinnsig og uønsket vannbelastning mot fundamenter, anbefales det å grave ned drensrør for å lede overvannet bort fra boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsgraden er satt grunnet taknedløp som er ført ned til grunnmur.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår 1975, utvendig kledd med stående malt/- beiset panel.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med yale doorman sikkerhetslås. Balkongskyvedør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2018 og 2021 i fastfelt.
Dør fra soverom med malte trerammer og to-lags glassfelt med produksjonsår 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en syd/- vestvendt takterrasse med tregulv på ca. 16 m². Terrassen er forøvrig utstyrt med strømuttak og utelys.

Adkomst fra entré til en sydvendt terrasse med tregulv på ca. 13 m

TG 1 Utvendig solskjerming generelt

Beskrivelse

Alle vinduer i 2. etasje foruten lite vindu på kjøkken med Skreens. Det er også etablert markise på terrassen som er motorisert.
Motorisert skreen på terrasse skyvedør.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på begge baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Utkast

Tilstandsrapport

Tak: overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på begge baderom, malte glatte flater på alle soverom og i bod ellers malt gipshimling med innfelte downlights i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser og gulvvarme på begge baderom og i entre ellers parkett i øvrige rom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag. Overflater er punktvis kontrollert med laser for svanker/retningsavvik.

1. etasje:

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i entré over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 1 mm igjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv på soverom 3 over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 7 mm igjennom hele rommet.

2. etasje:

Det er målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m. Målt høydeforskjell på ca. 3 mm igjennom hele rommet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe med vedovn i stue.

Opplyst i tidligere salgsoppgave å være installert av Henriksens peisforum.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygget er bygget på søyler med åpent kryprom under.

kryprom ble inspisert uten funn av fuktopptrekk eller skader.

Utkast

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn og glassrekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører til alle rom.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ifølge tidligere salgsoppgave ble renovert i 2018. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.
Fet foreligger faktura. Dette er ikke å anse som godkjent dokumentasjon,

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Utkast

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 18 mm med en avstand på 228 cm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig antatt mansjett for smøremembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det mangler dokumentasjon på oppbygning av baderommet.
Når dokumentasjon på skjulte konstruksjoner mangler, kan ikke baderommets oppbygging og tetthet verifiseres fullt ut. Dette medfører en usikkerhet som påvirker tilstandsgraden.

Sluk er beliggende under badekar og har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tilstandsgraden er satt som følge av manglende dokumentasjon på utførelsen av baderommets membranløsning og tettesjikt, samt sluk som er beliggende under badekar og er vanskelig og besiktige/renholde. Da det ikke foreligger verifiserbar dokumentasjon (f.eks. bildebevis, KS-skjema eller samsvarserklæring) på oppbyggingen av de skjulte konstruksjonene, kan ikke membranens utførelse eller tetthet mot sluk bekreftes.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og restlevetid, selv om overflater fremstår visuelt tørre ved befaring.



1. ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett, badekar med dusjgarnityr og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte i tak og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

1. ETASJE > BAD /VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dusjsone vender inn mot baderom 2, det er derfor ikke foretatt hulltagning.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.





1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ifølge tidligere salgsoppgave ble renovert i 2018. Det fremlegges ingen dokumentasjon på utførelsen, valg av tettesjikt (membran) eller faglig oppfølging av arbeidene.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av rommet.
Fet foreligger faktura. Dette er ikke å anse som godkjent dokumentasjon,

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 6 mm. Fall i fra hjørner i nedsenket dusjsone til topp slukrist på 26 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Utkast

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler dokumentasjon på oppbygning av baderommet.
Når dokumentasjon på skjulte konstruksjoner mangler, kan ikke baderommets oppbygging og tetthet verifiseres fullt ut. Dette medfører en usikkerhet som påvirker tilstandsgraden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er satt som følge av manglende dokumentasjon på utførelsen av baderommets membranløsning og tettesjikt. Da det ikke foreligger verifiserbar dokumentasjon (f.eks. bildebevis, KS-skjema eller samsvarserklæring) på oppbyggingen av de skjulte konstruksjonene, kan ikke membranens utførelse eller tetthet mot sluk bekreftes.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til badets faktiske tilstand og restlevetid, selv om overflater fremstår visuelt tørre ved befaring.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speilskap med overlys, vegghengt klosett og dusjhjørne med fast glassvegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk fra baderommet via elektrisk styrt vifte og tilluft via spalte under dør på 14 mm.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder i dusjsone, og sammenlignet med tørr sone over dør. Utslag med normale verdier.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dusjsone vender inn mot baderom 2, det er derfor ikke foretatt hulltagning.

Utkast

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.





KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, corian benkeplate med plassstøpt oppvaskkum og innfelte hvitevarer som koketopp med innfelt kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmsskin, fryseskap, kjøleskuffer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk ved kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter innfelt i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk fra kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert under trapp i bod.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap, funksjonstetet ok.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det registreres en skade i overløpsrør under fordelerskap. Denne er utbedret med rørtape e.l. som gjør at røret er tett. Dette er ikke videre kontrollert av takstmannen.

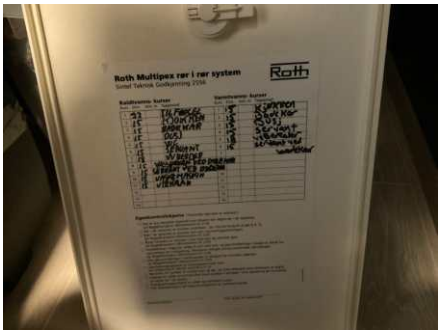
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

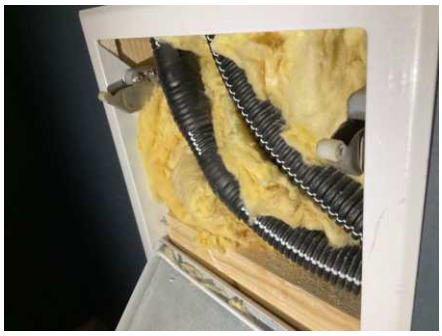
Tilstandsgraden er satt grunnet skade i overløpsrør i underkant av fordelerskap. Dette er tapet med rørtape og er provesorisk tettet. Takstmannen er ikke autorisert innenfor vvs, så det anbefales derfor videre kontroll utført av en autorisert rørlegger.

Utkast

Tilstandsrapport







Utkast

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern i boligen.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Det foreligger Fdv-på VVS-Anlegg utført av Vinderen Rør

Det er i regi av sameiet utført etterisolering av innlegg for vann og kloakk under alle hus med en egen isolasjonsentreprenør grunnet tidligere frossede rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.
Elektrisk avtrekksvifte på begge baderom.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Boligen et oppvarmet med gulvvarme på begge baderom og varmefolie i øvrige rom foruten bod.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstetet på befaringsdagen.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannsbreder på 242 l med produksjonsår 2018 er plassert på baderom.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 6 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod.

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.
   2019 Det foreligger dokumentasjon på nytt elektrisk anlegg datert 25.01.2019 utført av elektro365 as.

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?
   Ja

   Det foreligger dokumentasjon på nytt elektrisk anlegg datert 01.25.2019.

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

Utkast

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

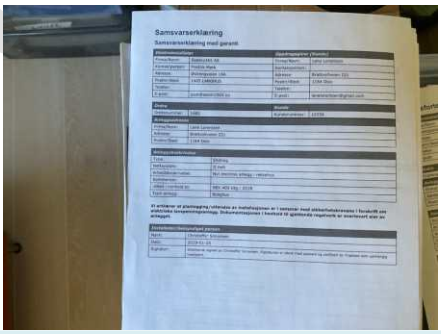
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er bygget på søyler med ståldragere over.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en delvis flat tomt.
Iht. Nve så ligger ikke boligen i ett ras eller flomutsatt område.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utkast

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger på at utvendig vann og avløpsledninger er skiftet ut i nyere tid. Byggeår er satt som kontrollår opp i mot alder.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsgraden er satt grunnet vann og avløpsrør som har passert halvparten av forventet brukstid.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper: Mangler håndløper i trappeløp?

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Det mangler håndløper på begge sider i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

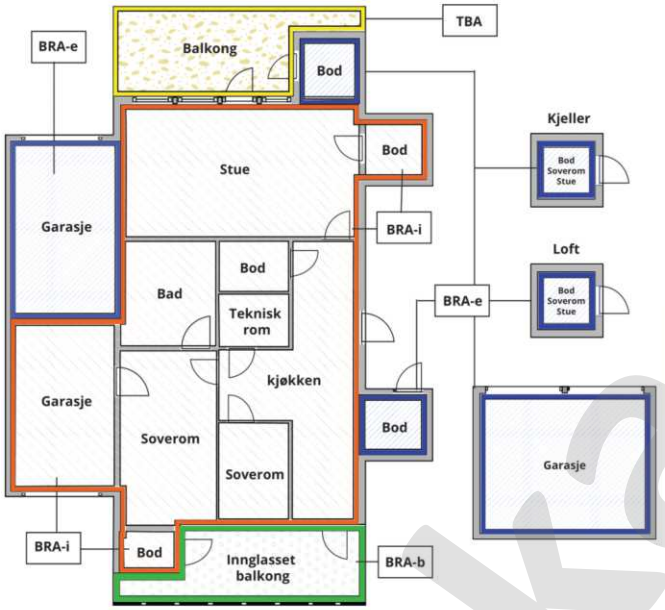
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	90			90	13
2. Etasje	49			49	16
SUM	**139**				**29**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, bad /vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bod		
2. Etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Soverom 1 er utvidet inn i opprinnelig bod, og hall er lukket av og det er etablert en bod på siden av trapp. Omgjøring av sekundærrom til primærrom er søknadspliktig. Det foreligger ferdigattest men denne er basert på feil byggetegninger. Baderom er også utvidet inn på hovedsoverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

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)**
Rekkehus	133	6

Utkast

Kommentar	
Rekkehus	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Veronika Hansen og Bård Skjelstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	882		0	89811.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brattvollveien 221

Hjemmelshaver
Munkerudsletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1066/MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG	950016418	1066	Obos tlf: 02333	Veronika Hansen og Bård Skjelstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
62	80 900	7 014	*31.12.2025*	73 663	*01.04.2026*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører

Utkast

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Rekkehus oppført over to plan, bestående av første etasje og andre etasje. Rekkehuset har følgende rominndeling:

Første etasje: entré, gang, fire soverom hvorav et med tilgang til privat bad, innvendig bod og bad/vaskerom.
Andre etasje: åpen spisestue/kjøkken og stueløsning med utgang til en syd/- vestvendt takterrasse.

Boligen er bygget ut og pusset opp med nye overflater på gulv, vegger og tak, samt kjøkkeninnredning og to baderom. Det er i tillegg utført oppgradering av elektrisk anlegg og VVS-anlegg. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Innvendige overflater er belagt med malte slette flater og parkett, flis på gulv. Kvik kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, Corian benkeplate. To flislagte baderom med gulvvarme.

Parkering: borettslaget har parkeringshus med én parkeringsplass per leilighet. På taket av parkeringshuset er det gjesteplasser. Øvrig parkering i gate etter stedets gjeldende regler.

Munkerudsletta Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950016418, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Borettslaget består av 125 andelsleiligheter på følgende adresser: Brattvollveien 35-292. Gårds- og bruksnummer: 181 / 882.

Gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak:
2023
- Tilbygg ny garasjeplass.
- Ladbare lamper på garasjetak.
- Nye varmekabler i trapp ned mot garasje.
2022:
- Nye porter i garasje.
- Nye lekeapparater.
- Mindre vedlikehold av kantstein og nytt sluk i vei.
2021:
- Delvis panelutskiftning.
- Beising av alle andeler.
- Lys på fotballbanen og og utbedring av veien til banen.
2020:
- Oppgradert fotballbanen.
- 2019:
- Ladeanlegg til el-biler. Byttet vinduer.
2018:
- Nye armaturer i veilyset. Byttet vinduer.
2017:
- Byttet kjøkkenvinduer og vedlikehold av gjerder.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Utkast

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93019504.			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Utkast

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 brannteknisk 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.

Utkast

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.

•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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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.

Utkast

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260185

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Bård Gunnar T Skjelstad	Veronika Hansen

Gateadresse
Brattvollveien 221

Poststed	Postnr
OSLO	1164

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 42460258

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260185

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ladeboks i garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260185

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260185

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Skjelstad	22c086f0ffa5a34a6589e b4ea59561b998e8f007	20.04.2026 08:11:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Veronika Hansen	9fb4b7f97c985aacd65f6 070b0b5b57a575e93ae	20.04.2026 08:14:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260185

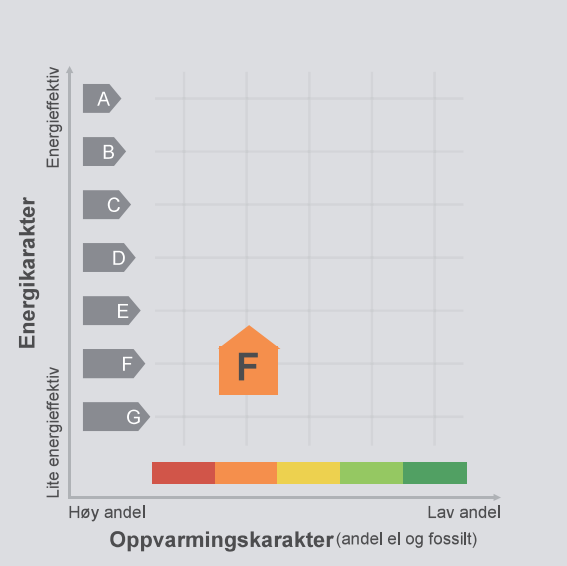
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Brattvollveien 221
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	882
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80720823
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-51043
Dato	15.11.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering tetningslister**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Kathrine Pettersen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Kathrine.pettersen@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260185 . Vår ref.: 0399-1-1066 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950016418
Andelseier:	Hansen, Veronika
Medeier:	Skjelstad, Bård Gunnar Tvervik
Leilighetsnummer:	1066
Adresse:	Brattvollveien 221, 1164 OSLO
Andelsnummer:	62
Gnr.	181
Bnr.	882

Borettsinnskudd: Kr. 80 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93019504.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360678
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	295 953,00
Innfrielsesdato:	30.10.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: **OBOS Boligkreditt AS**

Lånenr.:	98207987964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 730 268,00
Innfrielsesdato:	30.10.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208360310
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	7 181 482,00
Innfrielsesdato:	30.05.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 383,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		467,75 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt		467,75 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt		467,75 fra 01.06.2026
Leietillegg påbygg	350,00	
Eiendomsskatt		467,75 fra 01.05.2026
Bredbånd	229,00	
Felleskostnader	5 804,40	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	785,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 580,-
Annen formue:	7 014,-
Gjeld:	76 298,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360678
Restsaldo:	2 367,13
Kapitalkostnader:	344,50
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207987964
Restsaldo:	13 842,28
Kapitalkostnader:	353,92
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208360310
Restsaldo:	57 453,31
Kapitalkostnader:	503,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 73 662,72,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

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

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 rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen, 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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: munkerudsletta@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. 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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om ekstarordinært tilleggshonorar til styreleder
7. Krav om nabovarsling ved søknader om byggetillatelse
8. Forslag fra andelseier om å avvikle ordningen med søppelcontainer.
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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

Gunnar Aanonsen velges til møteleder

Forslag til vedtak

Gunnar Aanonsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Protokollen skal undertegnes av 2 andelseiere i Borettslagete protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår

Forslag til vedtak

Ina Sarah Rudolfsen Bråthen og Stian Thorud Mathisen 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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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 egenkapitalen

Vedlegg

1. 0399 Revisjonsberetning regnskap og kommentarer 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 276 446.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kroner 276 446

Sak 6

Forslag om ekstarordinært tilleggshonorar til styreleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen bevilget i 2025 bevilget et ekstra styrehonorar til styreleder og nestleder.

Styret ber om at generalforsamlingen i 2026 også bevilger et tillegg til styreleder for arbeidet med rehabiliteringen av garasjen i 2025. Arbeidet var meget arbeidskrevende i perioden 1.1.2025 til 31.05.2025. En illustrasjon som viser noe av arbeidsmengden er det at styreleder mottok 375 mailer fra takstmann i denne perioden. Arbeidet i garasjen ble fulgt opp med daglige befaringer. Borettslaget har ikke brukt penger på innleid prosjektledelse, men styreleder har vært prosjektleder for rehabiliteringen.

Fortsatt er vi i forhandlinger med entreprenøren om fasadeplatene i 2 etasje. Det ordinære styrearbeidet pågikk samtidig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bevilger et ekstra styrehonorar på kroner 100 000,- til styreleder

---

Sak 7

Krav om nabovarsling ved søknader om byggetillatelse

Forslag fremmet av:
Glenn Martin Steven, Brattvollveien 285

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Per i dag er nabovarsling internt kun en anbefaling fra styret ved søknader om tiltak, også når tiltaket er i henhold til gjeldende bebyggelsesplan for Munkerudsletta. Dette innebærer at tiltakshaver kan velge å se bort fra anbefalingen og gjennomføre søknadsprosessen uten å informere naboer som blir berørt. Videre godkjenner styret søknader basert på at tiltakshaver selv har ansvar for å påse at tiltaket er i samsvar med bebyggelsesplanens materielle bestemmelser, uten at styret eller berørte naboer gis reell mulighet til å kontrollere dette eller komme med merknader. Dette kan medføre risiko for at ikke alle nærliggende andelseieres interesser blir tilstrekkelig ivaretatt.

Forslag:

For å sikre åpenhet, forutsigbarhet og bedre ivaretakelse av berørte andelseieres rettigheter, foreslås det at dagens anbefaling om nabovarsling erstattes med et krav.

Berørte naboer skal gis mulighet til å sette seg inn i tiltaket og komme med merknader. (Merknader fra naboer som er reelle, saklige og relevante skal vurderes med sikte på konstruktiv påvirkning av søknaden, mens merknader som åpenbart ikke er relevante eller ikke har grunnlag i plan- og bygningsloven eller gjeldende bebyggelsesplan, ikke skal være til hinder for videre behandling av søknaden.)

Styrets innstilling

Vedrørende forslag om å varsle naboene ved byggeplaner i borettslaget

I borettslaget har man ingen formell plikt til å varsle naboene når man skal iverksette en utbygging. Alle som bor i borettslaget, kan sette seg inn i bebyggelsesplanen og gjøre seg kjent med utbyggingsmulighetene til naboene. Bebyggelsesplanen ligger åpent tilgjengelig på Vibbo for alle som ønsker å gjøre seg kjent med borettslaget før man kjøper en andel.

Nabovarsel skal etter loven bare sendes til naboer på et annet gårds og bruksnummer. Det betyr naboer utenfor borettslaget. Beboere i borettslaget har ingen rett til å stoppe nabo i å bygge et tilbygg som er lovlig vedtatt i borettslaget.

Forslag om endringer av bebyggelsesplanen krever 2/3 flertall. Det betyr at samtlige utbyggingsvarianter og fasadeendringer er vedtatt med minst 2/3 flertall på en generalforsamling. Andre andelseiere kan ikke bestemme at andelseier skal endre sine utbyggingsplaner så lenge disse er i samsvar med lovlige vedtak gjort av generalforsamlinger.

Styret kontrollerer alle byggesøknader, gjennomgår tegninger og sjekker at søknadene er i samsvar med godkjente planer.

Styret kan ikke tillate utbygginger som ikke er vedtatt i generalforsamlinger.

Styret skal godkjenne tilbygg som er vedtatt av generalforsamlinger.

Styrets innstilling:

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret endrer dagens praksis slik at nabovarsling blir et obligatorisk krav for alle søknader om tiltak som er i henhold til bebyggelsesplanen for Munkerudsletta, der tiltaket kan få konsekvenser for naboer.

Sak 8

Forslag fra andelseier om å avvikle ordningen med søppelcontainer.

Forslag fremmet av:
Thomas Johannessen, Brattvollveien 189

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Følgende forslag ønskes behandlet av årsmøtet.

Borettslaget kan spare betydelige utgifter ved å avvikle ordningen med søppelcontainer. Med økte priser på container-tjenester, sammen med gebyr for feil type avfall, blir det fort snakk om tusenlappen i året per andel.

Bestemmelsene for kasting av avfall i container har vist seg krevende å følge for beboere som ender opp med å kaste ulovlig avfall i containeren.

Borettslaget har fått ekstra gebyr i titusenkronersklassen, som dokumentert i siste innlegg om temaet på Vibbo:

https://vibbo.no/munkerudsletta/nyheter/2026-1-7-merkostnader-siste-tomming-av-stor-bla-avfallscontainer-ztmxmtew

Så langt i 2026 har vi overnevnte sak med gebyr på kroner 15 300,-. I 2025 hadde vi 4 saker på Vibbo om elektrisk avfall, vinduskarmer, gips, røykvarslere og lamper i containeren.

Alle andelseiere bør levere eget avfall til gjenvinningsstasjonene på Grønmo eller Ryen, eller miljøstasjonen i Munkerudvollen. Dette er gratis både for andelseiere og borettslaget. På gjenvinningsstasjonene er det i tillegg personlig hjelp å få til å sortere avfallet sitt.

Styrets innstilling

Vedrørende forslag om avslutte avtale om fast avfallscontainer

Det er noen momenter som ikke framkommer i saksframstillingen til forslagstilleren som vi mener generalforsamlingen bør vurdere.

Containeren ble fylt opp 11 ganger i 2025 og det ble levert til sammen 10 tonn med avfall via containeren.

Det var 4 ganger at vi fikk gebyr fordi det var avfall i containeren som ikke skulle vært der. Til sammen utgjorde gebyrene 46 694 kroner. Totalkostnaden var på 129 300 kroner i fjor.

Tømming uten gebyr ville i 2025 kostet 82 606.

I 2024 var kostnaden kroner 55 972.

I 2023 var kostnaden kroner 62 003.

Tallene svinger en del.

En mulig følge av å fjerne containerne vil kunne være mer avfall i restavfallsbeholderene. Ved mer restavfall i beholderne må vi på nytt øke antall beholdere. I 2026 koster hver beholder kroner 20 000,- i året. Må vi sette tilbake de 5 beholderne vi fjernet er besparelsen omtrent 30 000 kroner for borettslagets regnskap.

I tillegg kommer de individuelle kostnadene ved bilkjøring til og fra Ryen eller Grønmo for beboere som skal kjøre til disse plassene. Bygningsmaterialer eller avfall fra oppussing må man betale for på Gjenvinningsstasjonene. For prislisten til Oslo kommune se Grønmo gjenvinningsstasjon - Alle gjenvinningsstasjoner - Oslo kommune

Om alle sorterer sitt avfall og ikke kaster feil avfall i blå container, blir det dyrere å fjerne containeren og erstatte den med restavfallsbeholdere.

Det er også en god del stor papp som blir kastet i containeren. Om vi trenger flere pappbeholdere så må vi mest sannsynlig bygge nye eller utvide eksisterende avfallsboder. Kapasiteten her er stort sett sprengt.

Men selvfølgelig er det mulig at alle begynner å kjøre til Grønmo eller til Ryen i stedet for å legge avfallet i nærmeste restavfallsbeholder, dog lite trolig.

Det som er helt sikkert er at pensjonister eller andre uten førerkort/bil ikke kommer til å reise med kollektivtrafikken til Grønmo eller Ryen for å kaste avfall.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Avtalen med leverandør blir sagt opp og ordningen med søppelcontainer avviklet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

I år er styreleder på valg og 2 styremedlemmer

Innstilling

Valgkomiteen har funnet kandidater til alle verv.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunnar Aanonsen

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

- Karoline Lilleaker Wahl - Westreng
- Tom Sørum

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

- Sunniva Østerbro
- Trine Smaadahl

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

- Audun Næss
- Camilla Ryste
- Kjetil Johansen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Styre anbefaler å stemme for valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

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

- Camilla Ryste

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

- Audun Næss

Styrets årsrapport

Generelt

I 2025 og behandlet styret 155 saker i 14 styremøter. Styremøtene ble avholdt som fysiske møter. Sammen med velferden arrangerte styret dugnad i mai, sommerfest i juni og juletretenning i desember.

Etter brannen i garasjen i august 2024 har styret vinteren og våren 2025 hatt stort fokus på å få rehabilitert garasjen så grundig som mulig og i et akseptabelt tempo, i tillegg til det daglige styrearbeidet.

I 2025 ble det solgt 11 andeler. En av andelene ble tatt på forkjøpsrett av en familie som allerede bodde her.

Ekstraordinær generalforsamling

Det ble gjennomført en ekstraordinær generalforsamling i september 2025 begrunnet i valg av ny revisor. Det ble flertall for avtale med den foreslåtte revisor.

Vaktmestertjenester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra flere leverandører.

Gårdreform snø og grønt har ansvaret for vintervedlikeholdet av de kjørbare gangveiene, tilførselsveiene til garasjen og garasjetaket. Stikkveiene mellom husene blir måkt av andelseierne. Det er flere strøkasser plassert ut på strategiske steder i borettslaget, hvor man kan benytte grusen til å strø der det er behov.

Gårdreform feier hver vår de samme veien som de brøyter. Ved behov bestiller styret feiing av garasjen innvendig.

Styret og frivillige beboere bidrar til snørydding i områdene rundt avfallsbeholderne.

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

Gårdreform 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.

Ekeberg Elektro kontrollerer det elektriske anlegget i garasjen årlig.

Ekeberg Elektro utfører serviceavtale på ladeanlegget.

Telia utfører service på fibernett-infrastruktur det vil si oppkoblingen i garasjen og nettverket mellom husene.

Avarn Security AS sjekker videokameraene og lagringsmediet årlig. Inngangene til garasjen er videoovervåket.

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

Aktiv Brannvern kontrollerer alle brannslukkere i garasjen en gang i året. Det er montert brannskap som beskytter brannslukkerne i 2025.

Niwi Miljøtiltak vasker restavfallsbeholderene fire ganger i året. Fra 2021 omfatter avtalen også 1 årlig vask av papirbeholderne.

Aktiv rørinspeksjon tømmer og renser alle sluk som tar imot overflatevann i lokalveiene våre en gang i året. Ved behov blir nedløpsrørene fra garasjetaket rengjort. Slukristene på garasjetaket til nedløpene blir rengjort under dugnaden og av styret resten av året.

Saferoad utfører service på Autogate, våre 2 selvlukkende bommer. Bommene står i innkjøringene til borettslaget.

Eidsvold tak gjennomførte ingen kontroll av takene i 2025. Det er viktig at den enkelte følger opp sitt ansvar som er pålagt i vedtektene og renser egne takrenner og holder sluket på taket åpent. Dette må gjøres for å unngå vannskader i husene.

Viken avfall tømmer den store avfallscontaineren som står i bakken ned til garasjen ved behov.

I 2025 ble vi belastet kr. 46 694 for ureglementert avfall i containeren.

Den enkelte andelseier har ansvar for at det er røykvarslere i egen andel og at de virker.

Styret har ansvar for at det er brannslukkere til alle andelseiere.

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 med fotballbanen.

Beboere som lader elbil betaler for sitt forbruk av strøm.

Vår strømleverandør er Entelios. Elvia er netteier.

For å redusere innkoblingstiden på varmekablene i nedløpsrørene fra garasjetaket samt trappen og gangveien ved garasjen ble det i 2022 montert en fuktsensor som styrer innkoblingstiden.

Vi mottok strømstøtte for all strøm som leveres til våre tre sikringsskap fra 1.1.25 til og med 6.10.2025. Fra og med 7.10.2025 har vi avtale om Norgespris til alle våre tre strømmålere, 2 i garasjen og en til veilyset.

Brann i garasjen 25. august 2024

Litt fra styrets årsberetning for 2024 (mest for nye beboere)

På ettermiddagen søndag 25. august 2024 brøt det ut brann i en elbil 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.

For å kompensere litt for de mange ladestasjonene som har vært uvirksomme bestilte styret 10 nye ladestasjoner til garasjetaket.

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.

Porten til innkjøringen til fellesrommet i plan 1 og porten til 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 er byttet. Ellers var det mange private effekter som var lagret i garasjen, som også ble skadet og kondemnert.

Det var skader i overflaten av betongen i gulv, tak, fasade og på bærende søyler innenfor et område på ca. 400 kvm. 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 ble erstattet.

Utvendige lys på garasjen ble skadet og er byttet.

I 2025 fortsatte rehabiliteringen

I januar 2025 begynte arbeidet med rehabiliteringen av betongsskadene i garasjen. Det ble bygd en midlertidig bygning inne i garasjens plan 2 i et området som hadde bygningsskader. Det ble avdekket store skader på samtlige søyler i det 400 kvm store området som ble mest rammet av brannen. Asfalten ble fjernet og betongen i gulvet ble blottlagt. Det ble fjernet brannskadd betong i gulvet og i taket inne i den midlertidige bygningen.

Mens betongrehabiliteringen foregikk i plan 2 ble det restriksjoner på parkeringsplasser i plan 1 og på garasjetaket.

Tiltak for å forlenge levetiden og redusere skader på søyler som ble utført i 2011, ble dokumentert og ble også utført som en del av rehabilitering etter brannen.

Da det ble fjernet brannskadd betong ble det avslørt skader bak den brannskadete betongen forårsaket av tidens tann. Disse skadene ble reparert for borettslagets regning. Vi bestilte en bedre utforming av en dryppnese på brystningen. Dryppnesen skal lede vann på brystningen vekk i fra bygningen. Denne forbedringen ble betalt også av borettslaget. Vi har betalt kroner 303 151,- for nødvendig vedlikehold av garasjen som det var lurt å få uført samtidig som rehabiliteringen etter brannen pågikk. Vi har og betalt kroner 57 500 for asfaltarbeider som vi bestilte samtidig med asfalteringen på gikk i garasjen.

Det ble bygget et provisorisk bygg rundt den mest skadede delen av plan to hvor betong og asfaltarbeidene pågikk. Det ble også satt opp et telt på garasjetaket for å reparere skader og riss i betongen fra oversiden, borre ut og bytte sluk på garasjetaket. Asfalten ble fjernet i det området av taket hvor det hadde vært varmest. Det ble lagt ny membran og ny asfalt i dette området.

I midten av januar ble det lagt til rette for å kjøre inn til den sydligste delen av plan 2 i garasjen, en kjørebane med toveistrafikk forbi den provisoriske bygningen. Parkeringsplassene som ble tilgjengelige fikk lys og ladebokser montert.

Betongrehabiliteringen pågikk i fram til og med mars måned i 2025. Etter hvert fikk vi lagt ny membran og asfalt i plan 2 og malere og elektrikere kunne slippe til. Elektrikerne kom inn som siste faggruppe i begynnelsen av mai. Nye nedløpsrør fra slukene ble montert fra taket og koblet sammen med rør som leder vannet vekk fra garasjen. Ny varmekabler ble også montert.

16. mai var arbeidet ferdig inne og alle hadde igjen sin egen parkeringsplass. Det pågikk utvendige arbeider et stykke utover våren. Da vi tok sommerferie, gjensto det 2 saker; fargen på fasadeplatene og skadene på

gangveien. Når det gjelder skadene på gangveien reparerer vi den for egen regning våren 2026 i forbindelse med et annet asfalteringsarbeid vi har planlagt på en gangvei våren 2026.

Pr. 31.12.2025 gjenstår det en uavklart sak. Styret har ikke ønsket de malte platene som er satt opp i fasaden på plan 2. Vi vil ha galvaniserte plater som har vist seg å tåle tidens tann rimelig bra uten vedlikeholdskostnader for borettslaget. Denne saken er fortsatt ikke løst.

Ellers vises det til nyheter på Vibbo for mer detaljert informasjon om gjenoppbyggingen etter brannen.

Til nå har Gjensidige dekket skader for 12, 5 millioner kroner. Alt er dekket av bilens forsikringsselskap.

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 er 10 ladeplasser på taket av garasjen som kan benyttes av oss som bor her enten på egen bil eller biler som er på besøk hos deg og som trenger lading før hjemreisen.

Det var pr 31.12.2025 86 andeler som har ladebokser tilknyttet ladeinfrastrukturen.

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.

Vi har et trådløst nettverk som kan benyttes i garasjen og på garasjetaket. Alle har fått passord til nettverket sendt til den e-posten man oppgitt til ladeinfrastrukturen.

Styret vedtok i desember 2025 å si opp avtalen med Charge 365 by Wattif. Årsaken var at selskapet endret vår avtale slik at vi i stedet for å betale en månedlig avgift på 15 % av strømkostnaden tilknyttet laderne fikk en ny avgift på kroner 89 pr lader. Dette beløpet er helt løsrevet fra forbruket og de som ladet minst betalte mer til Wattif enn hva de betalte for strømmen. Vi forsøkte å reforhandle avtalen med selskapet, men det var de overhodet ikke interessert i.

Fra 1.4.2026 har vi en ny leverandør av betalingstjenesten, Ladeland fra Hageland IT. Ny strømpris blir da Norgespris 50 øre pr kWh inkludert moms pluss nettleien og faktureringsavgiften til Ladeland. Denne blir enten 20 kroner pr måned ved månedlig fakturering eller 20 kr ved fakturering hver 2 måned, dvs. 6 fakturaer i året.

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 ble den gang vurdert å koste 300 000 kroner. Vi har utsatt å etterkomme dette kravet. Vi har ikke prioritert nye postkasser i 2025. Et offentlig utvalg, som har vurdert fremtidens postsystem, foreslår å kutte utdeling av brev i postkasser, så kanskje denne saken dør av seg selv.

Annet arbeid i garasjen

Tilbygget til garasjen var nesten ferdig da brannen oppsto. I løpet av 2025 ble resten av arbeidene utført, og parkeringsplassen er nå tatt i bruk.

Når vi så hvor mye bedre lys det ble med led-lys i garasjens plan 2 bestilte styret også led-lys i plan 1.

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 LED-armatur.

Boligene

Arbeidet med **vedlikeholdsplanen** er påbegynt. Vedlikeholdsplanen skal vise en samlet oversikt over hvilke elementer som inngår i styrets vedlikeholdsansvar. Basert på alminnelige sykluser for slitasje vil man kunne planlegge vedlikehold og rehabilitering mange år fram i tid.

Styret har fram til nå finansiert vedlikehold over driften, dvs. husleieinnbetalingen det enkelte år, mens rehabilitering i de fleste tilfelle har blitt finansiert via låneopptak. En annen måte å finansiere rehabilitering på er å bygge opp vedlikeholdsfond som samsvarer med slitasjen det enkelte år. Fordelen med dette vil være reduserte låneopptak, men nedbetaling av eksisterende lån og samtidig oppbygging av et vedlikeholdsfond vil kunne føre til økte fellesutgifter i en periode. Vi vil høsten 2026 ha nedbetalt et våre 3 lån. De 2 siste blir nedbetalt i 2029 og 2039.

I 2026 har OBOS prosjekt tilbudt oss å være med på et pilotprosjekt med en vedlikeholdsplan som OBOS kaller Mitt Bygg. Det har vi sagt ja til og arbeidet er i gang.

Vi har i 2025 mottatt 4 byggesøknader gjeldende påbygg/tilbygg på andeler hvorav 2 er ferdig og 1 tilbygg er under arbeid.

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

Den enkelte andelseier betaler **egenandelen** på forsikringsskadene hvor borettslagets huseierforsikring blir benyttet for å dekke kostnadene med reparasjonene. Egenandelen varierer mellom 10 000 og 22 000 kroner avhengig av hvilke skader det dreier seg om.

Det har vært utført noe vedlikehold på enkelte hus som å bytte skadet kledning, byttet ødelagte verandadører og vinduer.

Glasslister er byttet på samtlige hus som varslet om dårlige glasslister. Dette vil bidra til forlenget levetid på vinduene.

Høsten 2025 var et godt år for **smågnagere** og flere andeler har meldt om rotter/mus i reisverket og langs innvendige rør. Hovedsakelig kommer de inn i de tilfellene hvor platene under huset begynner å løsne. Etter 50 år er det enkelte plasser hvor disse platene begynner å løsne. Østlandske isolasjonsservice har vært benyttet til å feste løse plater.

I desember 2025 inngikk vi en ettårs avtale med Anticimex om rottefeller i 7 kloakkummer i håp om å redusere antall rotter på vår eiendom. Det er også viktig at alle bidrar til god søppelhåndtering.

En andelseier kontaktet styret da han opplevde at det var **høydeforskjeller** inne. Styret kontaktet Multiconsult, som tidligere har bistått oss i tilsvarende saker, og de ble hyret inn for å undersøke saken. Skjevheten viste seg å være helt minimal i konstruksjonen, men en drager under huset lå eksentrisk på pælene under huset. Dette forårsaket ikke opplevd høydeforskjeller inne i huset. Styret besluttet å bestille mer understøttelse under huset. Prosjekteringen er belastet årets regnskap. Arbeidet vil bli utført våren 2026.

Vibbo, hjemmesiden og facebook- kommunikasjon

Styret har avsluttet hjemmesiden www.munkerudsletta.no.

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

Munkerudsletta borettslag har en Facebook profil, men vi oppdaterer ikke denne.

Vibbo er den foretrukne kanalen for å gi og motta henvendelser fra og til 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. Telia har økt prisene på fibernettet betydelig og vi har protestert på prisøkningene og nådd fram med noen av våre krav. Vi er bundet til en 5-årsavtale, men hvis vi finner en annen leverandør med samme tilbud til en lavere pris enn Telia pr november 2026, vil Telia måtte tilpasse sine priser den avtalen vi har klart å fremforhandle. Høsten 2028 er bindingstiden over og vi står fritt til å velge den leverandøren vi ønsker.

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 Oslo brann og redningsetat, 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 bygge meldt i rett tid, har huseier plikt til å bringe i orden. Mange har i 2025 søkt Plan- og bygningsetaten om godkjenning av piper. Dette gjelder både tidligere monterte skorsteiner og nye piper som er installert i løpet av 2025. Fortsatt er det noen saker som ikke er påbegynt. Styret følger opp disse sakene.

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

OBRE gjennomførte en kontroll av piper og ildsteder i desember 2025 og fant et avvik knyttet til feil med en feierluke. Det var ikke alle som var hjemme den dagen forebyggende avdeling i OBRE var her. 54 av 66 piper og ildsteder ble kontrollert. Neste kontroll er planlagt om 4 år.

Manglende ferdigattest tilbygg

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 2 byggesaker ved inngangen til 2026.

Enøkanalyse

Styret bestilte høsten 2023 en revisjon av enøkanalysen som OBOS prosjekt utførte i 2013. Ny enøkanalyse ble ferdig i 2024. Rapporten er lagt ut på Vibbo og 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 mulig at vi etter hvert blir pålagt å bedre isoleringen av husene. Husene har lav energiklassifisering. Endringer som følge av nye lovkrav vil bli fulgt opp i arbeidet vedlikeholdsplanen. Mange hus er bygget på i senere år og deler av bygningsmassen tilfredsstiller derfor Tek 10 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 har en større jobb foran oss med å få ryddet opp på dette området.

Borettslagets eiendom er ikke en del av småhusplanen i Oslo kommune. Dette fordi vi har en egen reguleringsplan for eiendommen. Vi spurte kommunen om hvilke regler som gjelder for trefelling på vår eiendom og fikk til svar at enkelte trær kan vi felle uten søknad til kommunen, men større inngrep fordrer søknad. Styret behandler søknader om trefelling på fellesområder og konfererer med nærliggende naboer og fatter sitt vedtak. Styret godkjenner å felle trær som er syke, som står veldig nært hus eller hindrer utbygginger. Trær som står innenfor den private delen av eiendommen vår, rår andelseieren over. Ved lys/skygge/forsøpling konflikter mellom to eller flere naboer søker styret å få til løsninger som flest mulig er fornøyd med.

OBOS miljøbankkonto har gjennom årene gitt borettslaget et samlet tilskudd på kr 242 396,- som er blitt brukt til forskjellige miljøtiltak i borettslaget. 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 og mellom 121 og 123.

Høsten 2025 sendt vi en ny bestilling til Grorud gjerde og bestilte utbytting av 3 gamle rekkverk av tre ved Brattvollveien nr. 49-51, til nr. 179 og 183, fra nr. 189 til 195 samt 2 nye; ved nr. 113 og ned bakken mot 85 og et siste rekkverk opp bakken til nr. 139. Disse siste rekkverkene ble påbegynt i desember 2025 og fullført tidlig i februar 2026. De er finansiert ved hjelp av vår andel av overskuddet til Gjensidige.

I desember 2025 fikk vi ytterligere 39 374 kroner inn på vår miljøkonto fra OBOS. Foreløpig har vi ikke lagt noen planer for hva vi skal bruke disse pengene til.

Trappen ned til garasjen fikk i 2024 nye varmekabler og et toppdekke av heller. Hellene viste seg ikke å være bestandige og det er etter hvert mange avskallinger på fronten. Hellene leder ikke varmen godt nok slik at det legger seg snø og is ytterst på alle trappetrinn. Snøen tiner heller ikke inn mot garasjen eller i ytterkant mot hekkpartiet.

Vår reklamasjon er blitt ytterligere komplisert ved at en underleverandør er gått konkurs. Vi har inngått en ny avtale om å legge nye heller samt at vi får varmekabel på øverste trinn, dvs i nivå med veien. Dette er planlagt utført våren 2026.

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 2024 fikk vi beskjed om at de ikke kan ta imot flere så videre levering ble utsatt. De ble levert til ombruksteltet på Grønmo våren 2025.

Lekeapparatene og lekeplassene er kvalitetskontrollert sommeren 2025 og merknader utbedret høsten 2025. Vi har reklamert på en feil på den store karusellen som står ved vaiersklia. Den skulle snurre rundt, men det skjer ikke. Det er fryktelig dårlig respons hos leverandøren.

Høsten 2025 tilbød vi areal til en av byens **miljøstasjoner**i veikanten i Munkerudvollen etter at Rengjøring - og Gjenvinningsetaten etterlyste areal hvor en slik kunne utplasseres på Nordstrand. Denne kom på plass i november og er blitt tatt i bruk og mye farlig husholdningsavfall blir returnert på en god og bærekraftig måte. Miljøstasjonen er blitt møtt med noe motstand, men så langt har den ikke medført noen problemer. «Alle» vil ha en miljøstasjon fremkommer det i kommentarer fra beboere på feltet og fra naboer i Munkerudvollen. Men den skulle vært plassert et annet sted. Vår begrunnelse for å ha den plassert i Munkerudvollen er blant annet at den er lett tilgjengelig for beboer utenfor feltet. Brattvollveien er sperret for gjennomkjøring mot Munkerudkleiva

og Nordstrandveien og en plassering ved innkjøringen til borettslaget vil kunne medføre snuoperasjoner på et uoversiktlig sted med flere utkjøringer og den skape svingen i Brattvollveien rett ved.

Renovasjon

Mange av restavfallsbeholderene våre var våren 2025 tomme når søppelbilene kom tirsdag morgen. Det førte til at vi avbestilte 5 store beholdere og sparte med det ca 100 000,- på årsbasis. Beholderne til restavfall må holdes lukket til enhver tid, og er en beholder full er det som regel plass i en annen beholder i din avfallsbod eller i en annen avfallsbod på feltet. Mating av fugler bidrar og til å servere rotter mat.

Det er som regel god plass i beholderne ved nr. 53 og 97 hver tirsdag morgen og som regel litt ledig kapasitet i beholderne ved nr. 131, 203 og 227. Ved 257 går det akkurat. Det er litt liten kapasitet ved nr. 165. Om flere bærer søppelet litt lengre har vi nok kapasitet med dagens antall beholdere. Å sette inn en ny beholder koster i underkant av 20 000,- pr år.

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 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 fremover. Vi har også satt opp to nye «barn leker»-skilt ved nr. 139 og 205.

Om flere benytter postens **pakkeboks** i Brattvollveien vil det redusere antall biler inne i borettslaget. Oda og andre leverandører bør anmodes om å parkere utenfor bommen eller på garasjetaket 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. I slutten av oktober 2025 begynte periode med lite sol i Oslo. Dette medførte at stolpene ikke fikk ladet seg opp og batteriene tømtes. Vi endret på lysstyrken, dette førte til mindre forbruk på batteriene og med mer sollys kom de fleste batteriene tilbake på rett nivå. Vi kjøpte også en batterilader som ladet batteriet i løpet av et døgn. Styret fulgte ikke heller godt nok med, slik at vi ikke fikk justert ned lysstyrken i tide. Således har testperioden gitt ny læring.

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. Framdriften her er dårlig da de kan søke dispensasjon fra påleggene, men ikke før restriksjonene som er lagt på hus under småhusplanen er opphevet eller ny plan er vedtatt.

Naboen i Munkerudvollen 32 B har også ført opp en ulovlig bod mellom det nye huset i Munkerudvollen 32 C 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 hadde eier av 32 B og C av Plan- og bygningsetaten fått en frist til sommeren 2025 med å bringe forholdene i orden.

Denne fristen ble passert uten at noe ble gjort. Vi sendte en ny mail høsten 2025 etter at vann rant ned i Brattvollveien ved nr. 111 og 113. Dette frøys til is på våre veier. I tillegg dokumenterte vi at de øvrige kravene som vedrører vår eiendom ikke var utbedret.

PBE sendte etter dette et nytt skarpt brev til eieren av Brattvollveien 32 C (det nye huset) med krav om gjennomføring av tiltak. 32 A og B er solgt og har nye eiere. 32 C er pålagt å fjerne løsmasser en meter i fra vår eiendom langs gjerdet og dokumentere at overvannsløsningene han er pålagt er utført. Dette har fått en ny frist for ferdigstillelse 1.5.2026.

Velferdsutvalget

Utvalget er selvrekrutterende og gjør en nyttig jobb for å bistå med det praktiske på de tre arrangementene vi har for alle som bor i borettslaget vårt. Utvalget sliter med nyrekruttering og håper flere vil bidra til det sosiale felleskapet i borettslaget som dugnaden i april/mai, sommerfesten i juni og juletretenningen i desember.

I 2025 ble borettslagets 50 års jubileum markert med en stor og flott sommerfest med et flott koldtbord. Arrangementet ble planlagt av en komite med representanter fra styret og velferden. Arrangementet er helt avhengig av folk som gjør en innsats for fellesskapet under gjennomføringen av festen.

Dugnaden ble planlagt av styret og serveringen var det velferden som sto for. Flott frammøte på dugnaden og arbeidsoppgavene ble løst.

Juletreet ble levert av vår gode hallingdøl Steinar Sørbøen i år også. Treet ble tent første søndag i advent i et begredelig vær.

Til generalforsamlingen i Munkerudsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkerudsletta Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950016418, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**888 525**	**664 691**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 146 068	-272 018
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-499 006
Økning annen langsiktig gjeld	16	0	7 815 907
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 252 285	-6 819 545
Innsk. øremerk. bankkto		-459	-1 505
Uttakk øremerk. Bankkto		2 856	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-103 820**	**223 833**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**784 705**	**888 524**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		919 967	1 265 905
Kortsiktig gjeld		-135 262	-377 381
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**784 705**	**888 525**

MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950016418, KLIENTNR. 399

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 550 207	8 604 876	8 988 000	9 510 000
Andre inntekter	3	122 247	389 223	25 000	25 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**9 672 454**	**8 994 099**	**9 013 000**	**9 535 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-69 353	-36 677	-36 000	-39 000
Styrehonorar	5	-491 867	-260 119	-266 865	-276 446
Revisjonshonorar	6	-11 875	-10 875	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-174 750	-168 025	-177 000	-184 965
Konsulenthonorar		-130 039	-91 091	-150 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-2 404 799	-4 326 013	-2 340 000	-2 580 150
Forsikringer		-1 124 635	-831 212	-993 000	-1 412 000
Kommunale avgifter	8	-2 510 436	-1 928 369	-2 181 080	-2 106 300
Energi/fyring	9	-34 457	-70 969	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-323 553	-298 500	-311 000	-320 330
Andre driftskostnader	10	-776 311	-659 679	-598 000	-566 290
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 052 076**	**-8 681 529**	**-7 112 945**	**-7 685 781**
DRIFTSRESULTAT		**1 620 378**	**312 570**	**1 900 055**	**1 849 219**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	98 156	6 945	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-572 466	-591 532	-538 000	-464 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-474 310**	**-584 587**	**-533 000**	**-459 000**
ÅRSRESULTAT		**1 146 068**	**-272 018**	**1 367 055**	**1 390 219**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-272 018		
Til opptjent egenkapital:		1 146 068	0		

MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
ORG.NR. 950016418, KLIENTNR. 399

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 118 000	26 118 000
Tomt		3 341 491	3 341 491
Andre varige driftsmidler	14	749 006	749 006
Øremerkede bankinnskudd		39 833	28 142
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 248 330**	**30 236 639**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		362 799	306 515
Andre kortsiktige fordringer	15	25 760	148 869
Driftskonto OBOS-banken		531 094	794 017
Sparekonto OBOS-banken		313	16 503
SUM OMLØPSMIDLER		**919 967**	**1 265 905**
SUM EIENDELER		**31 168 297**	**31 502 544**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 100		12 500	12 500
Opptjent egenkapital		11 331 466	10 185 397
SUM EGENKAPITAL		**11 343 966**	**10 197 897**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 537 195	10 789 480
Borettsinnskudd	17	9 612 500	9 612 500
Annen langsiktig gjeld	18	539 374	525 286
SUM LANGSIKTIG GJELD		**19 689 069**	**20 927 266**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 550	373 967
Påløpte renter		2 712	3 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		**135 262**	**377 381**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 168 297**	**31 502 544**
Pantstillelse	19	23 512 500	23 512 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2026
Styret i Munkerudsletta Borettslag

Gunnar Aanonsen Tom Sørum Pål Marius Tingve

Jonas Alexander Haugan Jan Andreas Knudsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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

Eiendomsskatt	502 033
Felleskostnader	8 297 528
Bredbånd	317 479
Leietillegg påbygg	433 167
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 550 207**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert Snømåking	25 361
Gjensidige	71 600
Miljøtiltak	25 286
SUM ANDRE INNTEKTER	**122 247**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-69 353
SUM PERSONALKOSTNADER	**-69 353**

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 2024/2025	-491 867
SUM STYREHONORAR	**-491 867**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 339 504
Drift/vedlikehold VVS	-342 816
Drift/vedlikehold elektro	-154 267
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-264 398
Drift/vedlikehold brannsikring	1
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-241 733
Egenandel forsikring	-58 000
Kostnader dugnader	-4 083
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 404 799**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-501 611
Vann- og avløpsgebyr	-1 502 138
Feie- og tilsynsgebyr	-14 823
Renovasjonsgebyr	-491 864
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 510 436**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-34 457
SUM ENERGI / FYRING	**-34 457**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-129 300
Renhold ved firmaer	-33 693
Snørydding	-275 327
Gressklipping	-142 884
Andre driftskostnader	-21 264
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-15 367
Kontingenter	-25 000
Bank- og kortgebyr	-2 952
Velferdskostnader	-129 535
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-776 311**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	88 815
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 127
Renter av sparekonto i OBOS-banken	769
Kundeutbytte Gjensidige	5 303
Andre renteinntekter	142
SUM FINANSINNTEKTER	**98 156**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-38 601
Pantegjeldsrenter	-115 649
Pantegjeldsrenter	-415 859
Renter på leverandørgjeld	-2 357
SUM FINANSKOSTNADER	**-572 466**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert Snømåking & Innbetaling for mye utbetalt	25 760
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**25 760**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2011	-4 149 140	
Nedbetalt tidligere	3 249 881	
Nedbetalt i år	479 095	
		-420 164
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 8 år.		
Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 241 547	
Nedbetalt i år	418 699	
		-1 839 754
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-7 815 907	
Nedbetalt tidligere	184 139	
Nedbetalt i år	354 491	
		-7 277 277
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 537 195**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-9 612 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-9 612 500**

NOTE 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-39 374
Andre innskudd	-500 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-539 374**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	9 612 500
Pantelån	9 537 195
TOTALT	**19 149 695**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

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. Våre disponible midler pr 1.1.2025 var kr. 888 525. Vi brukte kr. 103 820 mer inn inntektene våre i løpet av året 2025 og hadde kr. 784 705 i disponible midler 31.12.2025.

Vesentlige avvik fra budsjett i 2025

Inntekter

Driftsinntektene er kr. 122 247 høyere enn budsjett. Vi fikk kr. 71 000 fra Gjensidige som kompensasjon for manglende tilgjengelige parkeringsplasser, barnehagen betaler ca 9 % av vintervedlikeholdet vårt kr. 25 361 og Obos miljøfond utbetalte kr. 25 286.

Eiendomsskatt som kreves inn fra den enkelte andelseier føres som inntekt kr. 502 033 og går ut igjen under kommunale utgifter.

Utgifter

Personalutgiftene økte med kr 258 355, på grunn av ekstra utbetaling til styret som følge av merarbeidet i forbindelse med brannen i garasjen i august 2024.

Drift og vedlikehold er kr. 64 799 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utgifter som styret besluttet å ta samtidig med rehabiliteringen av garasjen, betongarbeider, ny dryppnese og nytt lys i 1 etasje i garasjen.

Forsikringer økte mer enn budsjett og avviket ble på kr. 131 635.

Kommunale avgifter avviket skyldes eiendomsskatt som utgiftsføres her kr 501 611.

Energi/fyring ble lavere enn budsjett på grunn av mindre felles strøm i varmekabler i garasjen som følge av brannen kr 15 543.

Finansinntekter er kr. 93 156 høyere enn budsjett på grunn av at vi har fått tildelt vår andel av Gjensidiges overskudd.

Finanskostnader er kr. 34 466 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mer gjeld i 2025 enn i 2024 pga. låneopptak i 2024.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 103 820 og dekkes av egenkapital.

Disponible midler Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene var ved årsskiftet kr. 784 705. De bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett og planer 2026

Budsjett i 2026 er gjort opp med et overskudd. I tillegg har vi ved gjennomgangen av regnskapet for 2025 funnet noen utgifter som vi har bokført i 2025 som i 2026 er blitt refundert av Gjensidige,

til sammen kr. 229 000. Vi har i vinter forhandlet med Gjensidige og fått satt ned forsikringspremien med kr. 182 000. Dette gir oss et økt handlingsrom på over kr. 400 000.

Vi er i gang med å innhente priser på reparasjon av muren vest for Brattvollveien 75-83 og muren vest for 183. I den forbindelse vil vi også reasfaltere deler av gangveien øst for garasjen, stikkveien inn til 179 og 183, stikkveien inn til 193 samt reparere andre skader i asfalten. Vi vil og sjekke tilstanden på takpapp på tilbygg som ikke ble tekket om i 2015. Om det er behov for ny papp på noen av takene vil vi hente inn priser fra aktuelle leverandører.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025. Innstallering av 10 ladeplasser på taket av garasjen. Rehabilitering av garasjen etter brannen august 2024. Bytte av glasslister på vindu i boligene.

2024 Isolering av vannrør under husene. Nye brannslukkere i alle andeler.

Rehabilitering av garasjen etter brannen august 2024

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 fotballbanen.

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.

2001 Elsjekk alle leiligheter

2000 Beising av husene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
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 Sarah Rudolfsen Bråthen og Stian Thorud Mathisen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres egenkapitalen

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kroner 276 446

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om ekstarordinært tilleggshonorar til styreleder

Generalforsamlingen bevilger et ekstra styrehonorar på kroner 100 000,- til styreleder

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Krav om nabovarsling ved søknader om byggetillatelse

Årsmøtet vedtar at styret endrer dagens praksis slik at nabovarsling blir et obligatorisk krav for alle søknader om tiltak som er i henhold til bebyggelsesplanen for Munkerudsletta, der tiltaket kan få konsekvenser for naboer.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra andelseier om å avvikle ordningen med søppelcontainer.

Avtalen med leverandør blir sagt opp og ordningen med søppelcontainer avviklet.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Gunnar Aanonsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Karoline Lilleaker Wahl - Westreng
- [ ] Tom Sørum

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Sunniva Østerbro
- [ ] Trine Smaadahl

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- [ ] Audun Næss
- [ ] Camilla Ryste
- [ ] Kjetil Johansen

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Camilla Ryste

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Audun Næss

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950016418
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 1. april kl. 09:00 til 4. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

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 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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
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: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsregnskap

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært honorar

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 god 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.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

Fremmet av: Linn Thomassen og Jarle Pettersen, Brattvollveien 151

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:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag fra andelseier om at det utarbeides vedlikeholdsplan

Fremmet av: Andrè Mathisen, Brattvollveien 41

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Haugan, Brattvollveien 45 (48 stemmer)
Jan Andreas Knudsen. Brattvollveien 203 (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Haugan, Brattvollveien 45
Jan Andreas Knudsen. Brattvollveien 203

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trine Smaadahl, Brattvollveien 135 (48 stemmer)
Sunniva Østerbro, Brattvollveien 275 (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Trine Smaadahl, Brattvollveien 135
Sunniva Østerbro, Brattvollveien 275

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Johansen, Brattvollveien 95 (49 stemmer)
Audun Næss, Brattvollveien 167 (48 stemmer)
Camilla Ryste, Brattvollveien 53 (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Johansen, Brattvollveien 95
Audun Næss, Brattvollveien 167
Camilla Ryste, Brattvollveien 53

11. 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 (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Audun Næss (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audun Næss

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Gunnar Aanonsen /s/	Ina Bråthen /s/	Thomas Johannessen /s/

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.

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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III OSLO 5 • 11 50 60

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 4.8.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.181,bnr.237, Brattvollveien 221-223-225-231-233.

Journalnr.
73/1384

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
5.12.1975.

Bygningens art
Rekkehus.

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

Byggemelder
Cappelen og Rodahl ark.kontor, Jac. Aallsgaten 28, Oslo 3.

Ansvarshavende
Ing. 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.

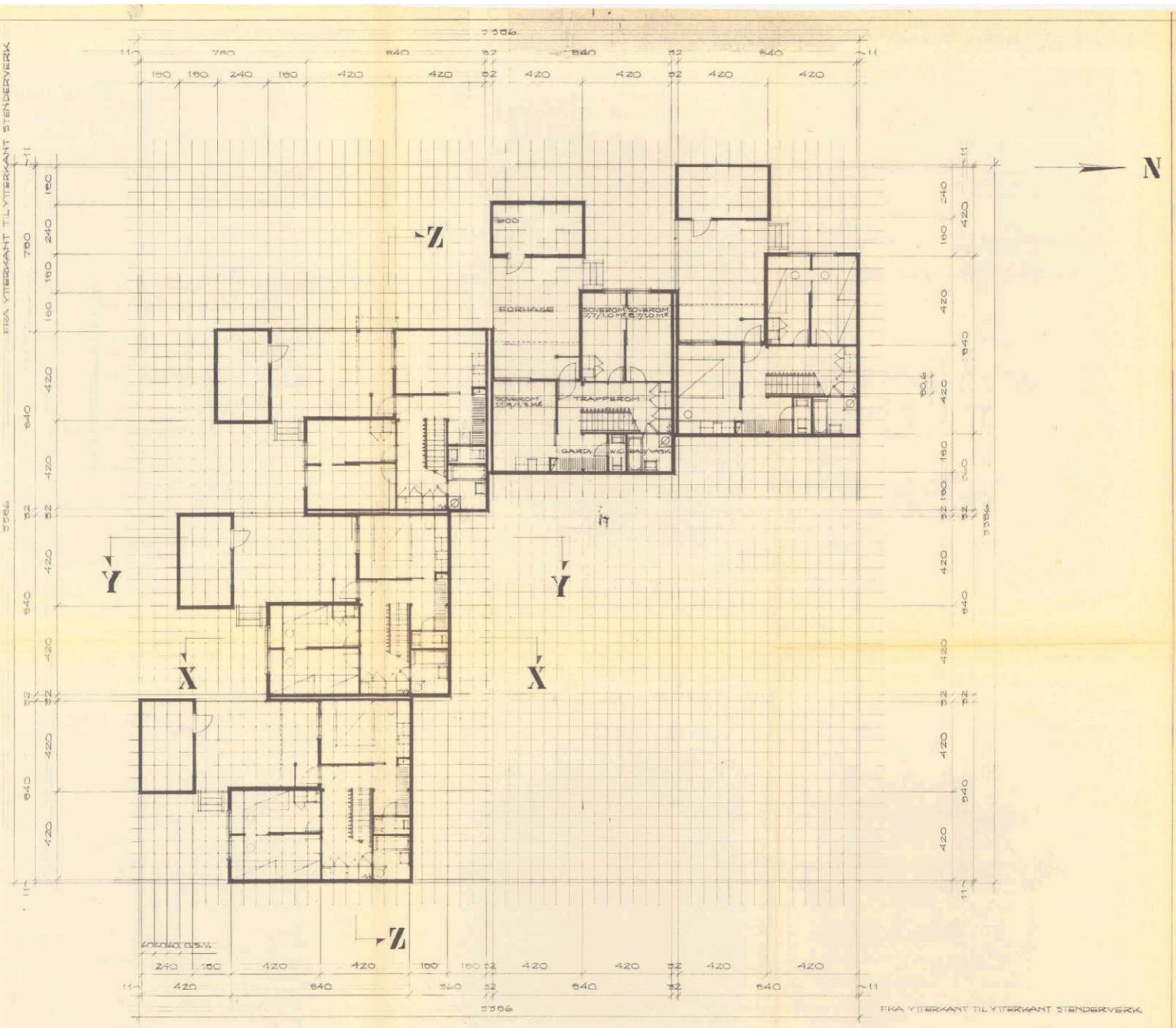
For bygningssjefen

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.

. C 15. 4000. Andvord.



1

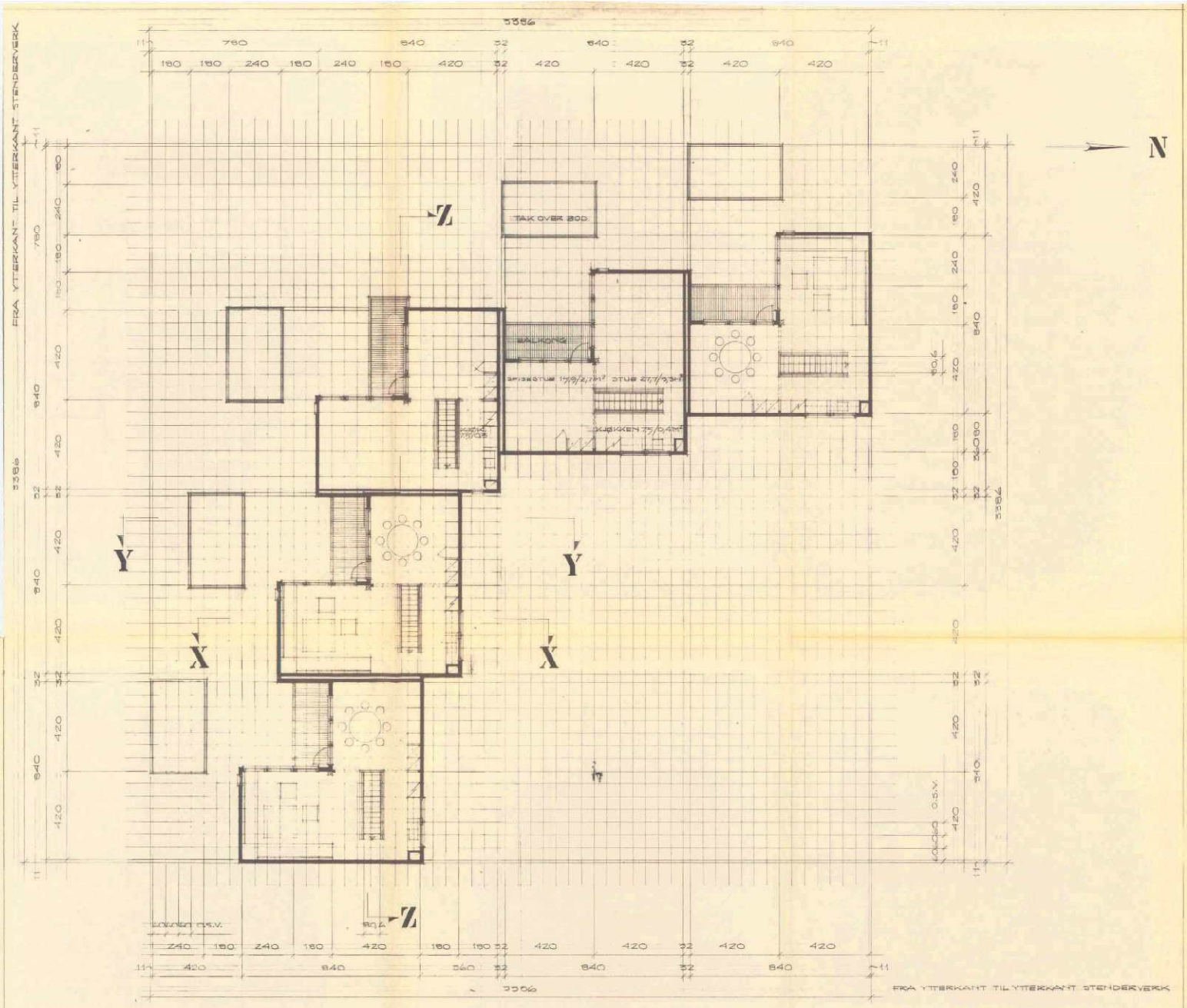
PLAN 1. ETASJE

REKKEHUS TYPE F1 OG F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C70-C74

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr. 181, bnr. 237

REKKEHUS TYPE F1-F2	SKALA	TEGN.	SAK NR.	TYPE	TEGN. NR.	INDEKS
PLAN 1. ETASJE	1:100	OSLO 27/8-73			01 C70-74	



2

PLAN 2. ETASJE

REKKEHUS TYPE F1 OG F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C70-C74

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RØDAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr: 181, bnr: 237

REKKEHUS TYPE F1-F2	SKALA	TGN	SAK NR	TYPE	TGN NR	INDEKS
PLAN 2. ETASJE	1:100	OSLO 27/3 - 73			02 C70-74	

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PER KRISTIAN STRUTZ
Oberst Rodes vei 19 G
1152 OSLO

Dato: 21.11.2018

Deres ref.: Per Kristian Strutz | Vår ref.: 201809136-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tove Mette Pettersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRATTVOLLVEIEN 221	Eiendom:	181/882
Tiltakshaver:	Lene Lorentzen og Per Kristian Strutz	Adresse:	Brattvollveien 221, 1164 OSLO
Søker:	PER KRISTIAN STRUTZ	Adresse:	Oberst Rodes vei 19 G, 1152 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Brattvollveien 221

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 14.11.2018.

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

Klagefristen er tre uker

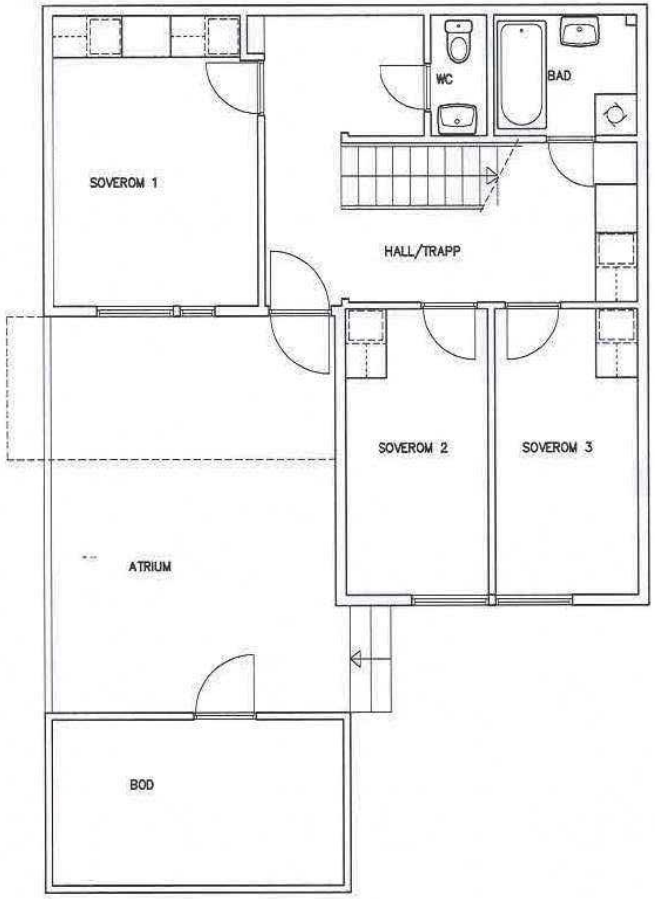
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

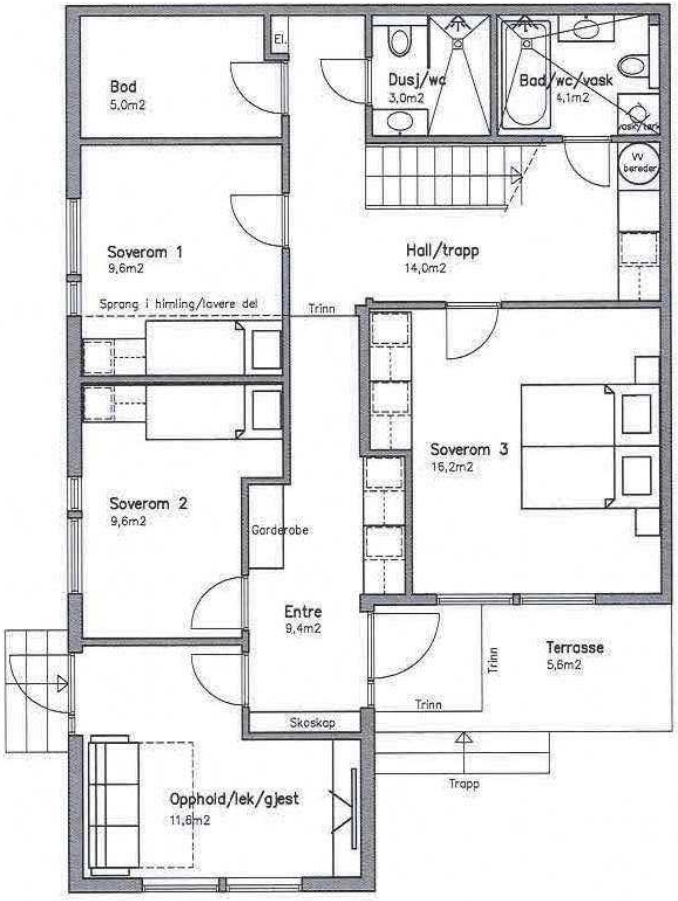
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.11.2018 av:

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Lene Lorentzen og Per Kristian Strutz, Brattvollveien 221, 1164 OSLO, pk.strutz@gmail.com



Eksisterende planløsning



Ny planløsning

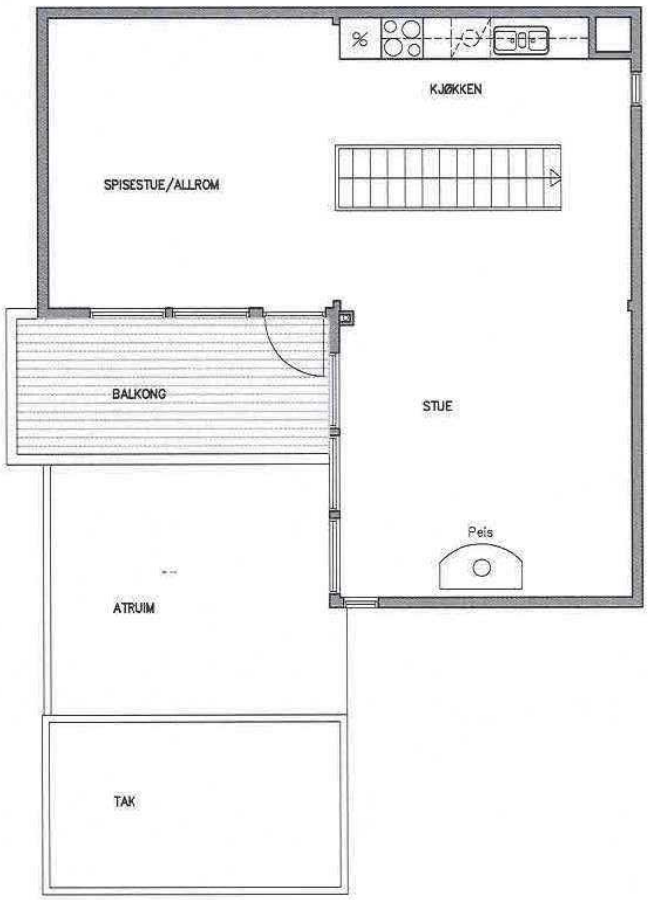
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Fiskerkroken 3, 1440 Drøbak
Mob. 458 68 352 – post@okkenhaug.net

Lene Lorentzen og Per Kristian Strutz
Brattvollveien 221, Munkerudsletta Borettslag Gnr.181 Bnr.882

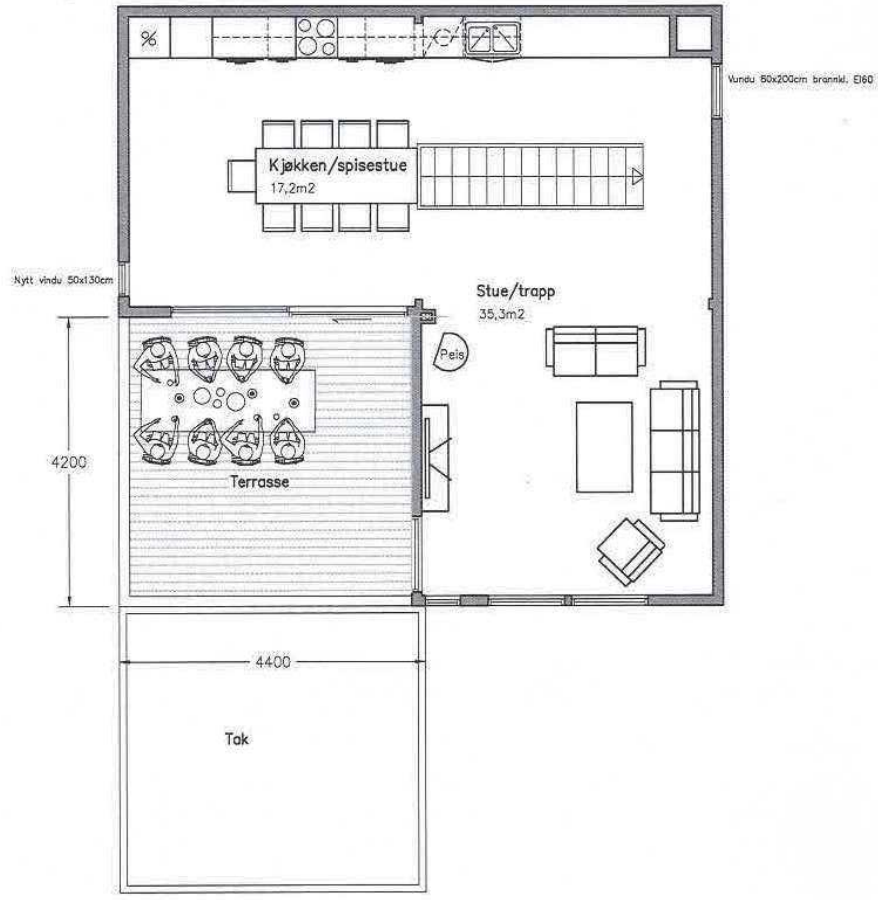
Plan 1. etasje – ny og eksisterende

MÅL: A4=1:100
DAT02 02.06.2018
SIGN: A.O.

01



Eksisterende situasjon



Ny situasjon

Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
Fiskerkroken 3, 1440 Drøbak
Mob. 458 68 352 – post@okkenhaug.net

Lene Lorentzen og Per Kristian Strutz
Brattvollveien 221, Munkerudsletta Borettslag Gnr.181 Bnr.882

Plan 2. etasje – eksisterende og ny

MÅL:	A4=1:100
DATO:	20.06.18
SIGN:	A.O.

02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORKART AS
BRATTVOLLVEIEN 215

Dato: 13.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86486891
810294

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 882

Vi viser til bestilling av 20240313 for BRATTVOLLVEIEN 215.

GNR. 181 BNR. 882

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1977.

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

89811 m²

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

Målestokk= 1: 5000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

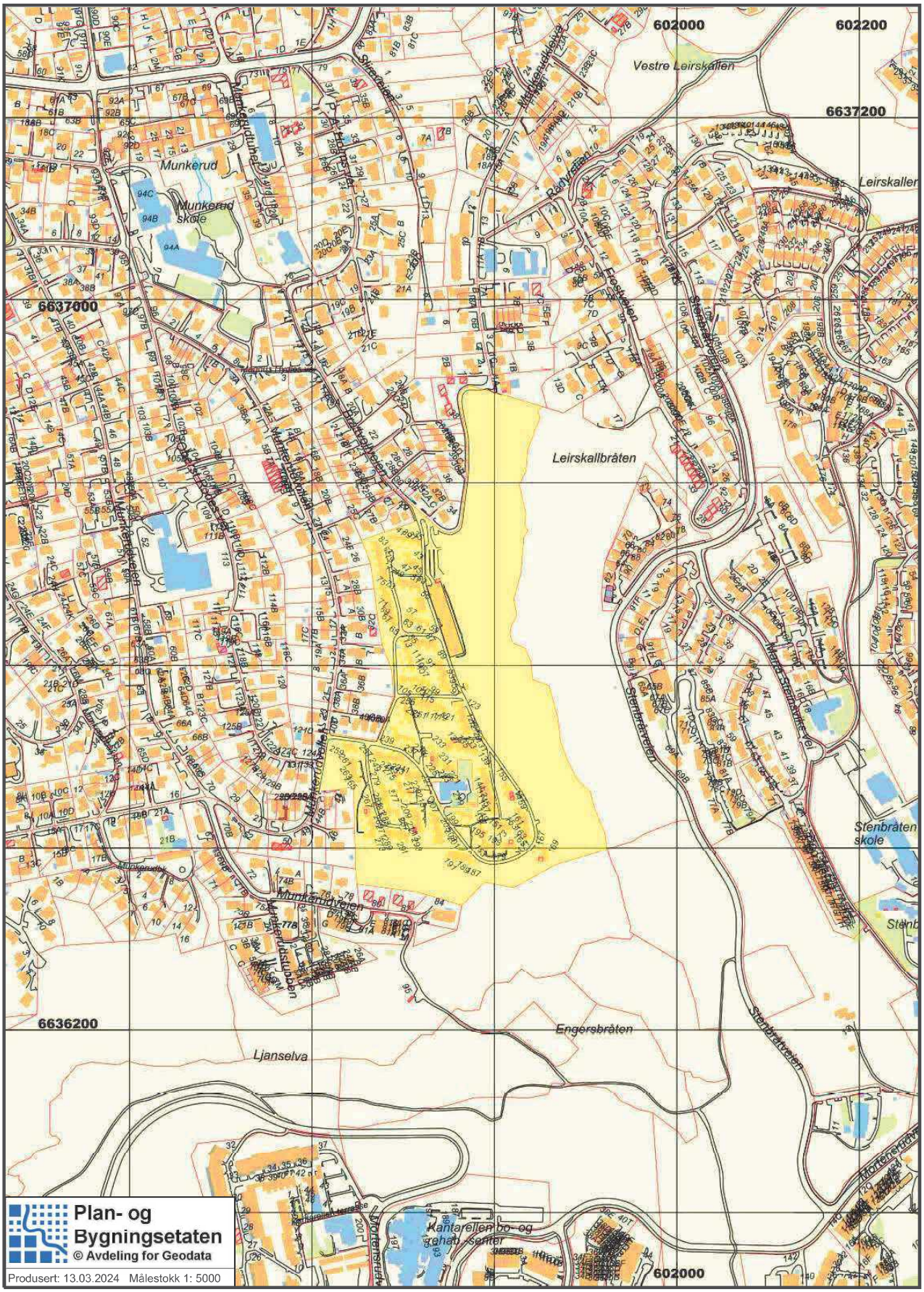
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

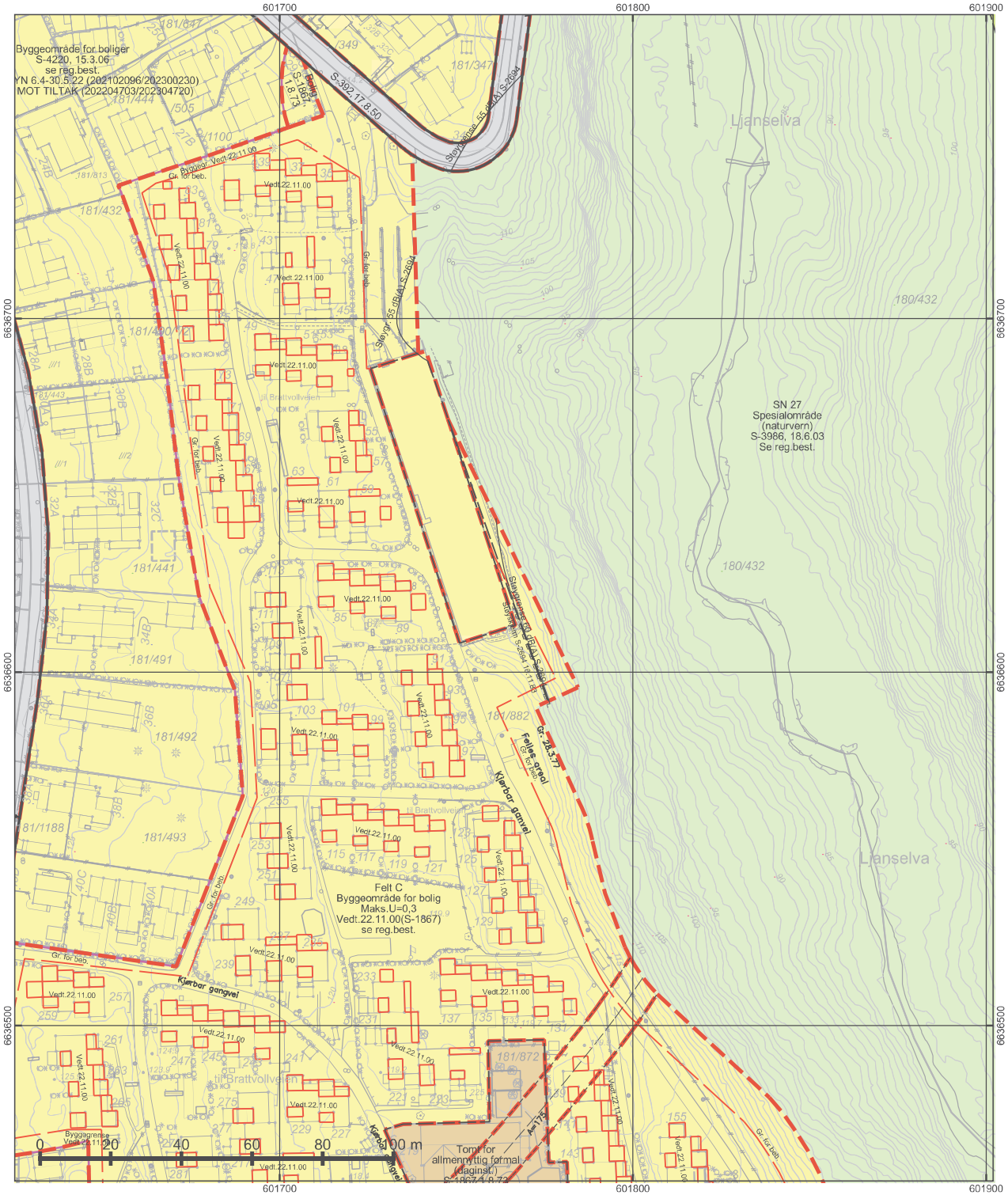
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


602000
602200
6637200
6637000
6636200
Vestre Leirskallen
Leirskallbråten
Engersbråten
Ljanselva
Munkerud
Munkerud skole
Leirskaller
Stenbråten skole
Kantarellen bo- og rehab. senter
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 13.03.2024 Målestokk 1: 5000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

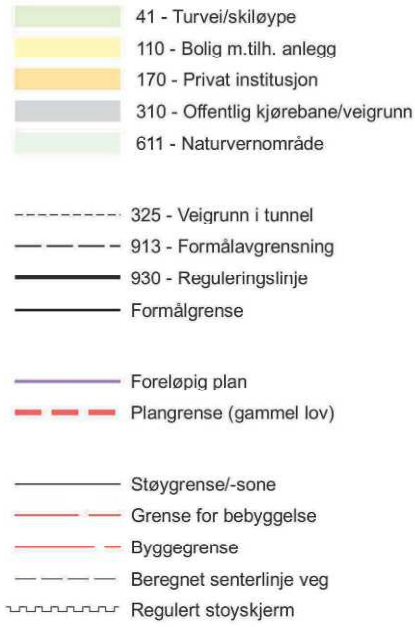
PlottID/Best.nr: 128029/ 86486891
Adresse: BRATTVOLLVEIEN 215
Gnr/Bnr: 181/882

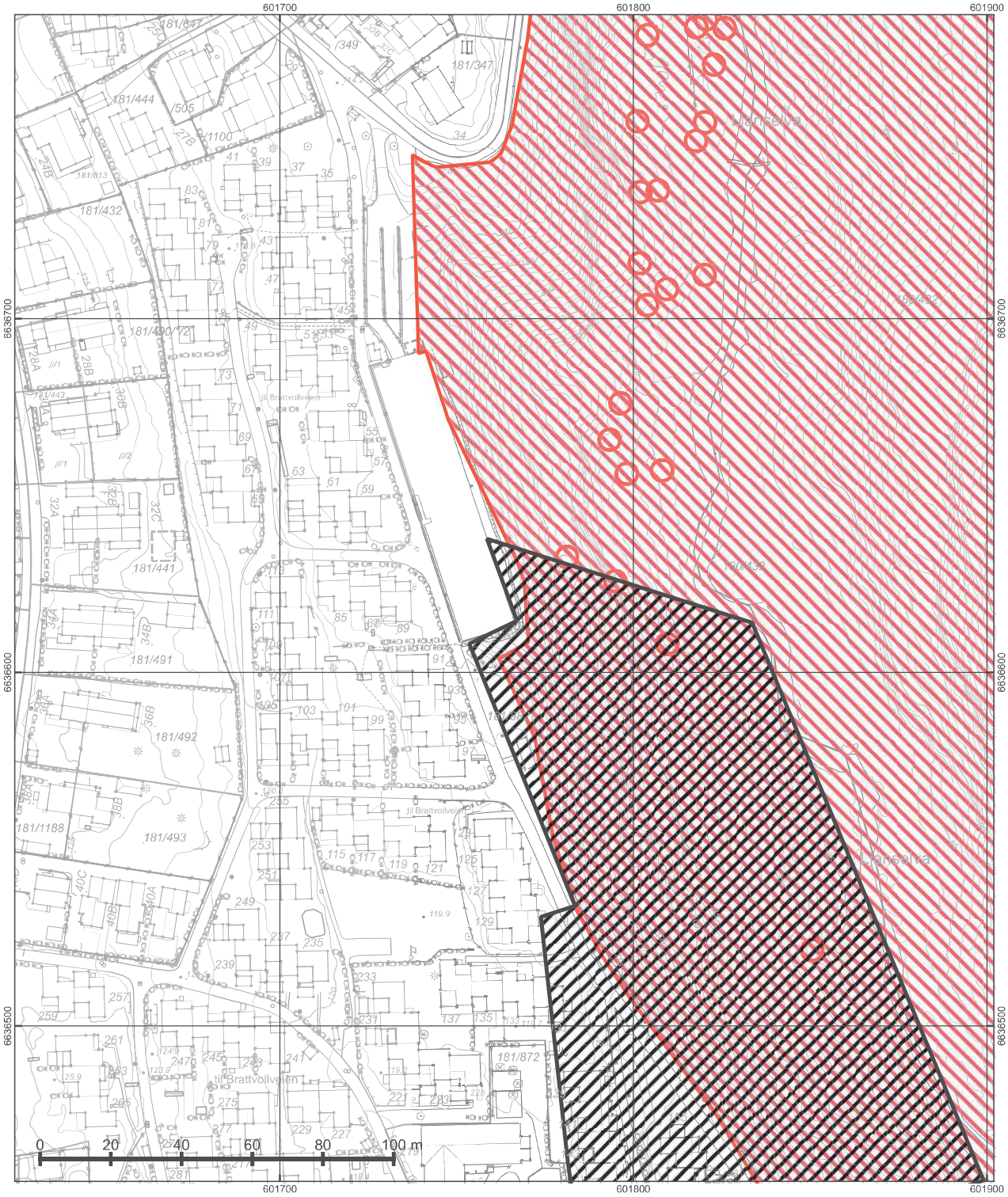
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

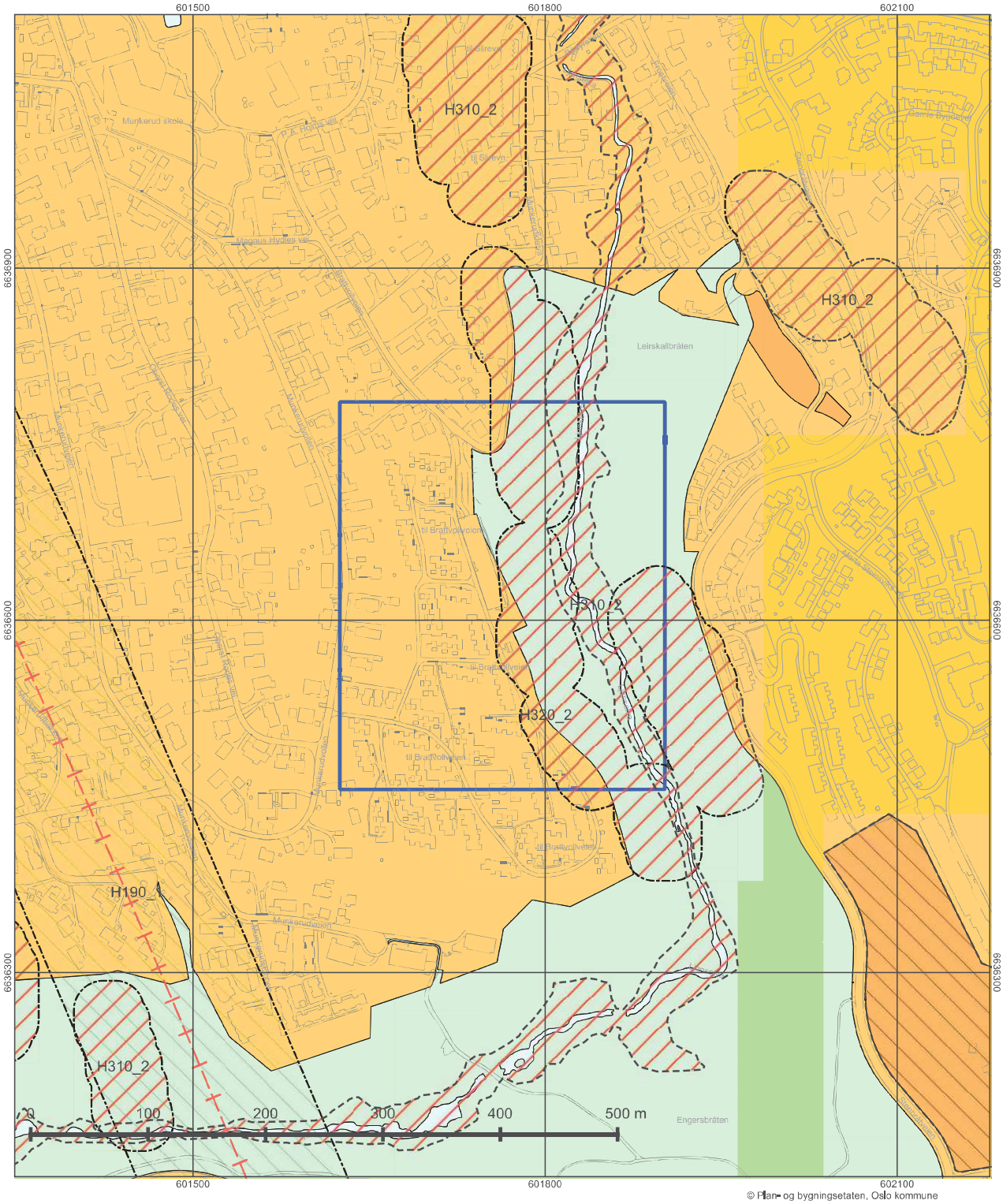
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 128029/ 86486891
Adresse: BRATTVOLLVEIEN 215
Gnr/Bnr: 181/882

Deres ref.:
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 128029/86486891
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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.

Brattvollveien 221

Nabolaget Munkerud - vurdert av 146 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	9 min 0.8 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 472 elever, 22 klasser	22 min 1.5 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	22 min 1.6 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 432 elever, 32 klasser	25 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	22 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ljabru Linje 19N, 79	12 min 1 km
Ljabru Linje 13, 19	13 min 1.1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	20 min 1.7 km
Mortensrud Linje 2, 3	22 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 8.2 km

BARNEHAGER

Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	1 min 0.1 km
Bakketoppen barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Matkroken Ljabru	12 min
Kiwi Nordstrand	12 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 2026

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	16 min
Apotek 1 Nordstrand	16 min
Mortensrud Vinmonopol	22 min

SPORT

Munkerud skole	9 min
Leirskallen flerbrukshall	15 min
EVO Nordstrand	18 min
Fresh Fitness Hauketo	19 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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brattvollveien 221, 1164 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 882, andelsnr. 62 i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260185

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 414 12 556

E-post: kathrine.pettersen@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.
