PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MIKROBØLGEN 8 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

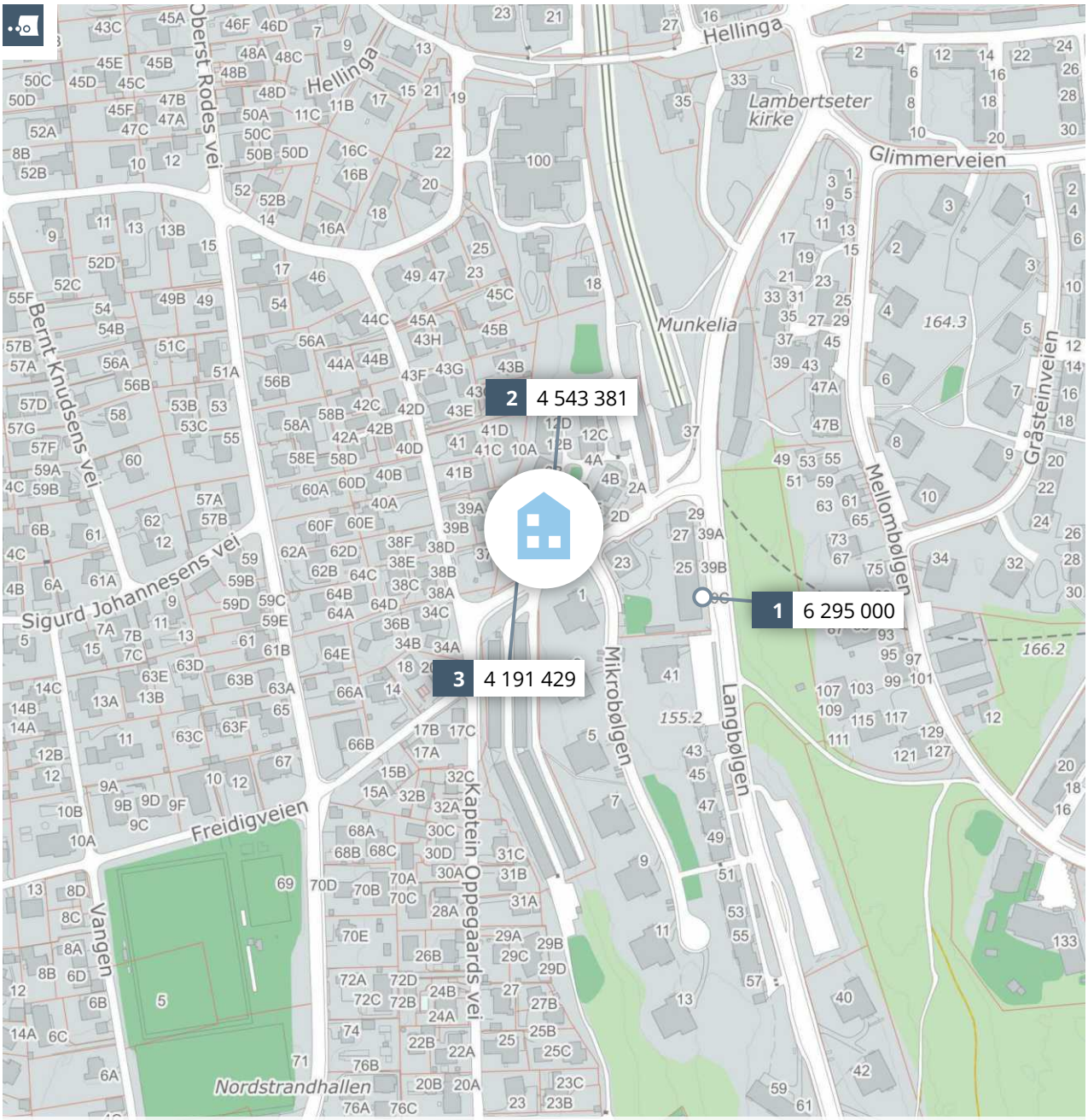
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

MIKROBØLGEN 8 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 09.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Mikrobølgen 8 D, 1151 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1986

GNR 159 BNR 322 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MUNKELIA NORD

Verdivurdert til

4 700 000

178 867	4 878 867	90 349
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1986

Fellesutgifter	4 988
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langbølgen 39 C 63 m²	2018	3. etg	2 sov	28.04.2025	4 450 000	**4 150 000**	2 145 000	6 295 000	**99 921**
2	Mikrobølgen 8 B 54 m²	1986	2. etg	1 sov	07.11.2024	4 350 000	**4 350 000**	193 381	4 543 381	**84 137**
3	Mikrobølgen 8 J 54 m²	1986	2. etg	1 sov	20.11.2024	3 790 000	**4 000 000**	191 429	4 191 429	**77 619**

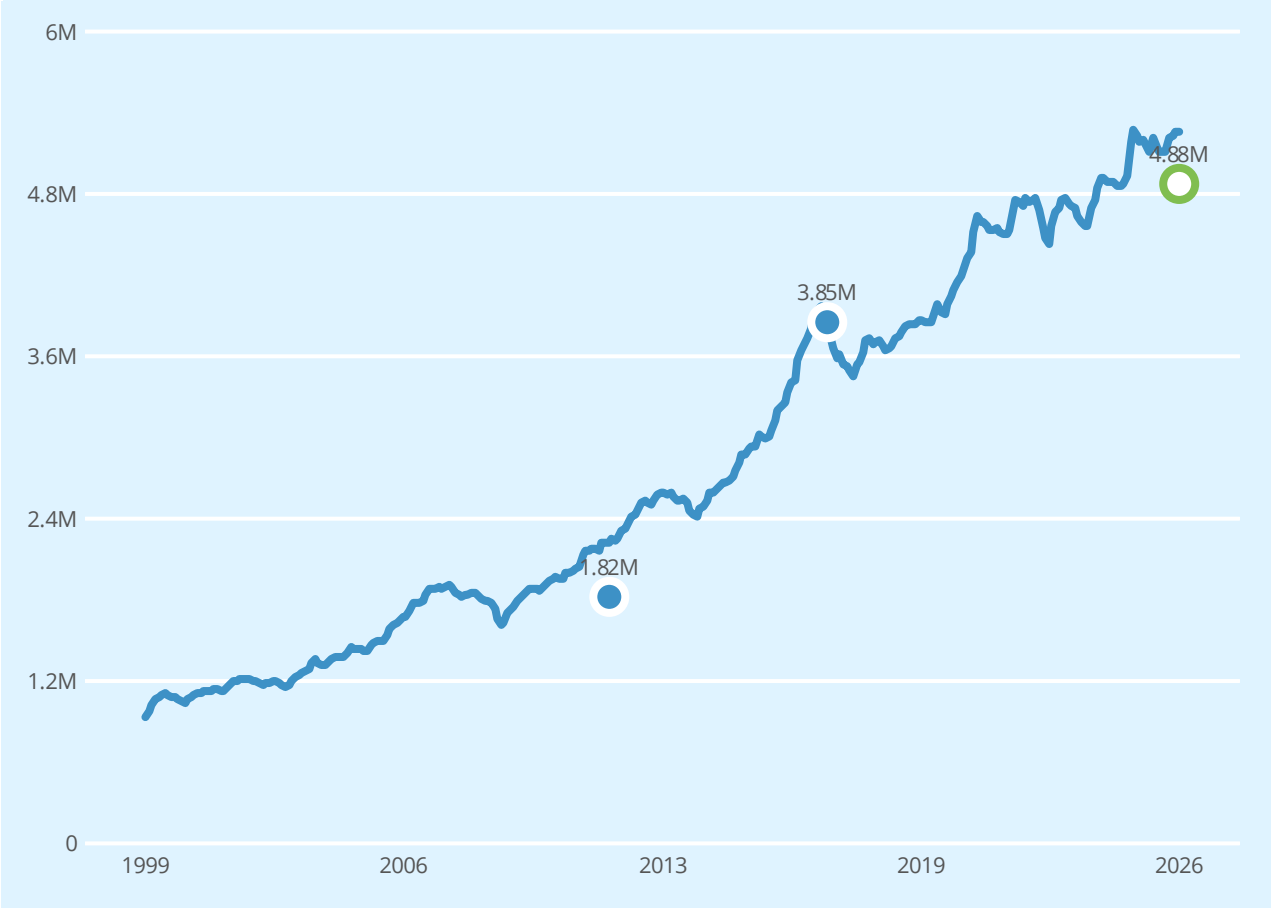
Fin og populær 3-roms toppleilighet på Munkelia/Lambertseter. Usjenert, sydøstvendt balkong. Beliggende i populært, barnevennlig område med kort vei til lekeplasser, skoler, barnehager, butikk og offentlig kommunikasjon. Fast parkeringsplass utendørs medfølger.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+33 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.04.2017	28.04.2017	19.07.2017	3 400 000	3 700 000	146 023	3 846 023	
10.09.2011	21.09.2011	10.10.2011	1 450 000	1 650 000	174 662	1 824 662	
15.09.2000	15.09.2000		-	750 000	0	750 000	41

41 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1151 OSLO nå

2
leiligheter til salgs

5.0M
4.8M
4 689 000 Prisantydning i snitt
4.6M
4.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i 1151 OSLO siste 6 mnd

14
leiligheter solgt

5.6M
5.5M
5 453 000 Salgspris i snitt
5 369 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.2M
5.1M

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 349 Mikrobølgen 8 D Totalpris 4 878 867

85 040 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

79 641 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet i rekkehus

Mikrobølgen 8 D, 1151 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 322

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3352 **Eiendomsverdi ref nr:** ID9873

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Leilighet i rekkehus - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har malt panel.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene i stuen og badet er produsert i 2019. På soverommet på inngangssiden er vinduet produsert i 2017.

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør fra 2019 med glassfelt.

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 7 m². Balkongen er omtrent sydøstvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater og panelplater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Downlights i alle rom.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stuen. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert på pipestokken bak ovnen. Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen ikke har vært i bruk.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner (fra 2017) i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Varme i gulvet på badet. Eier opplyser at panelovner og varmekabel fungerer. Vedovnen har ikke være i bruk av nåværende eier.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2016.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Spalteventil i vinduet. Avtrekksventil i dusjen med naturlig oppdrift. Viften er byttet i 2017.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap i benkeskap. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016.

Det er kjøkkenventilator, men denne fungerer ikke.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Kjøkken: Plastrør med stoppekraner. Bad: Rørskap over toalettet med samlestokker. Kursene er merket. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra rørskapet. Forkrommede rør trukket frem til koblingspunkter. Soverom på inngangssiden: Kasse med tilgang til inntaksrør og hovedstoppekran. Inntaksrør i kobber.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Avtrekksventil i garderoben. Friskluftsventil på badet, stuen og soverommene. Elektrisk vifte på badet.

Varmtvannsbereder på 110 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Overspenningsvern på 32 A.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet i rekkehus

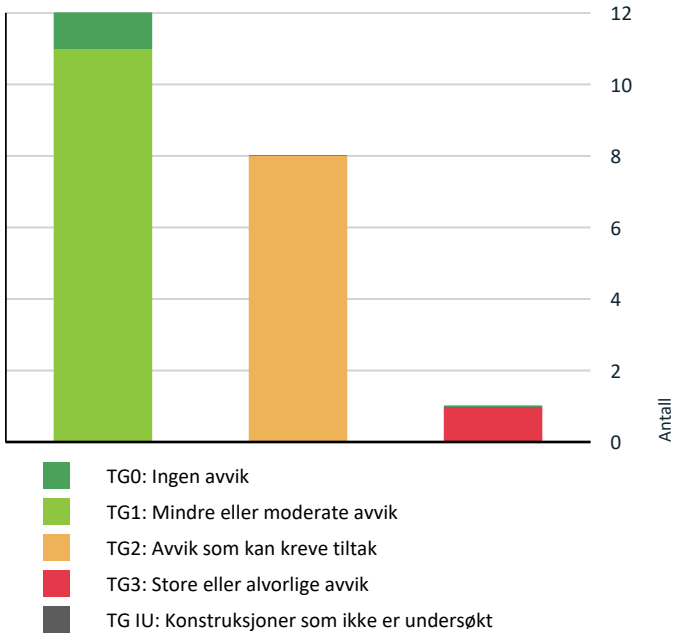
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Kjøkkenet er opprinnelig plassert der hvor det i dag er soverom på inngangssiden.
Ombyggingen er gjort av en tidligere eier. Det er ikke kjent om borettslaget krever søknad eller tillatelse for denne type ombygginger. Egne undersøkelser anbefales.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

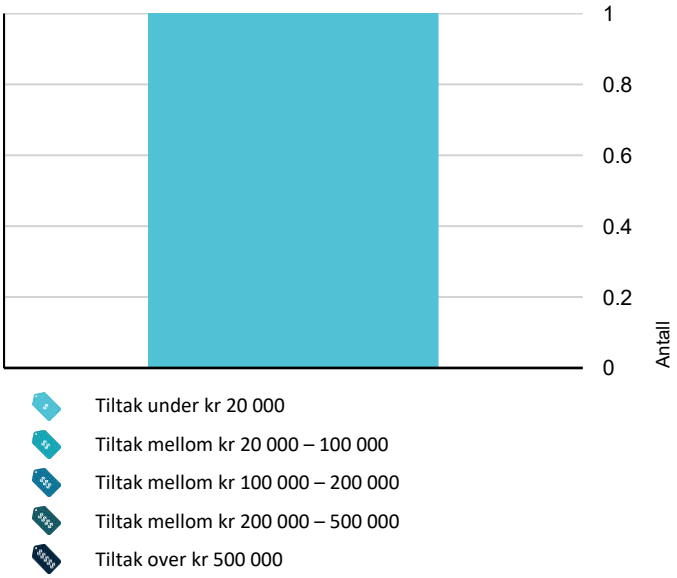
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I REKKEHUS

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

2- og 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av topphengslede vinduer og fastkarmsvinduer. Vinduene i stuen og badet er produsert i 2019. På soverommet på inngangssiden er vinduet produsert i 2017.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Soverom på stuesiden: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er produsert i 2009.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Håndtaket på vinduet er hardt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet bør følges opp med vedlikehold/smøring av bevegelige deler for å unngå ytterligere problemer ved bruk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt. Balkongdør fra 2019 med glassfelt.

Noen riper og bruksmerker forekommer på ytterdøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i tre med rekkverk i trekonstruksjon. Gulvet har platting i tre og underliggende profilplater som tetting mot underliggende balkong. Platene er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen ned i takrenne. Høyde på rekkverk er ca. 90 cm. Balkongen er på ca. 7 m².

Balkongen er omtrent sydøstvendt.

Se eget HMS- punkt om rekkverkshøyde lenger bak i rapporten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er opplyst at borettslaget har byttet håndløpere på balkonger og malt fasaden i 2019.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å lukke avviket i h.h.t. NS 3600.2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, ikke den enkelte beboer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater og panelplater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Downlights i alle rom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i soverommet med ca. 20 mm. gjennom hele rommet og ca. 14 mm. over 2 meter i stuen. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Tilstandsrapport

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Vedovn i stuen. Peisplate i stål. Feieluke/sotluke lokalisert på pipestokken bak ovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. (Kravet er to tilgjengelige sider på elementpiper og piper med nye røykrør).

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen ikke har vært i bruk.

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

Eier har aldri brukt ovnen og det hefter derfor usikkerhet til om det er forhold ved bruk som ikke er tilfredsstillende.

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

Undersøkelser av pipeløp vil typisk være sameiets ansvarsområde. I tillegg har Feiervesenet tilsynsplikt og følger opp dette med jevnlige kontroller.

Det er ikke den enkelte beboer som skal undersøke pipeløpet.

Test av ovnen bør utføres ved å fyre under litt forskjellige forhold. Dette er av naturlige årsaker ikke mulig å gjennomføre før man eventuelt bor i leiligheten. Vær oppmerksom på mulig risiko knyttet til dette.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner (fra 2017) i entréen og i stuen. Vedovn i stuen. Varme i gulvet på badet. Eier opplyser at panelovner og varmekabel fungerer. Vedovnen har ikke være i bruk av nåværende eier.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, dobbel servant med ett greps blandebatterier og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2016.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser svakt fall mot sluket i dusjen utenfor dusjen og godt fall inne i dusjen. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 25 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Nye fliser er lagt i 2026 etter at flere flis på det gamle gulvet begynte å løsne. Varmekabel er reparert som forsikringssak i 2023.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring og synlig sveisemembran ved servanten. Hjelpesluk i dusjen.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innredning med dobbel servant og ett greps blandebatterier med underskap. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte. Overstrømming under døren for tilluft. Spalteventil i vinduet. Avtrekksventil i dusjen med naturlig oppdrift.

Viften er byttet i 2017.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap i benkeskap. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav til komfyrvakt kom i 2010.

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin, eventuelt andre vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Krakellering av emaljen i oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

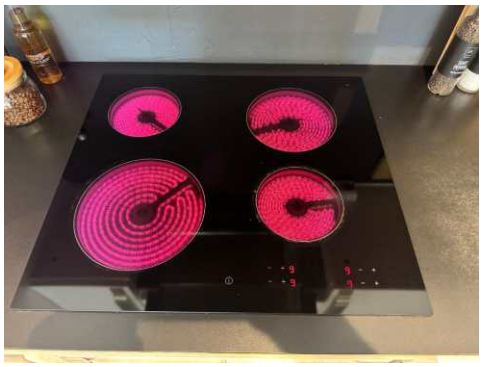
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

• Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på gulv og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

Ved utbedring av oppvaskkum (krakellering) må kummen byttes. Avviket er vurdert å være estetisk.



Test av koketoppen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator, men denne fungerer ikke.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bytte ventilator.

Manglende ventilator kan føre til dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken: Plastrør med stoppekraner.

Bad: Rørskap over toalettet med samlestokker. Kursene er merket. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra rørskapet. Forkrommede rør trukket frem til koblingspunkter. Soverom på inngangssiden: Kasse med tilgang til inntaksrør og hovedstoppekran. Inntaksrør i kobber.

Det presiseres at det ikke er montert et komplett rør i rør anlegg. Det betyr at ved eventuelle brudd på vannrør så vil ikke lekkasjevann ledes til rørskap.

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

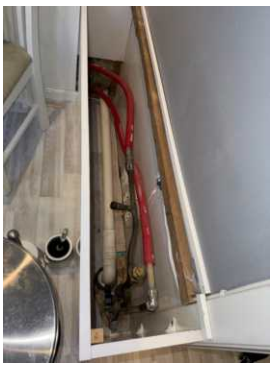
Gjelder den eldste delen av anlegget som inntaksrør og stoppekran.

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

Det er ingen kjente lekkasjer fra røranlegget, men med alder øker muligheten for plutselige brudd.



Rørskap på badet.



Kasse med hovestoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Avtrekksventil i garderoben. Friskluftsventil på badet, stuen og soverommene. Elektrisk vifte på badet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 110 liter plassert i benkeskapet på kjøkkenet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre større vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres. Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap i gangen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 9 kurser. Overspenningsvern på 32 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning overspenningsvern mangler i skapet.

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.
   1986 Byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført arbeider på bad og kjøkken i tillegg til montering av stikk og panelovner.
   Varmekabel er reparert som forsikringssak i 2023. Dette arbeidet finnes det ikke samsvarserklæringer på.

   Det er ukjent om det er utført andre arbeider på anlegget som løser ut krav om samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Balkong: Rekkverk er målt til ca. 90 cm. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Dagens krav er 100 cm. høyde opp til 10 meter over bakken.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

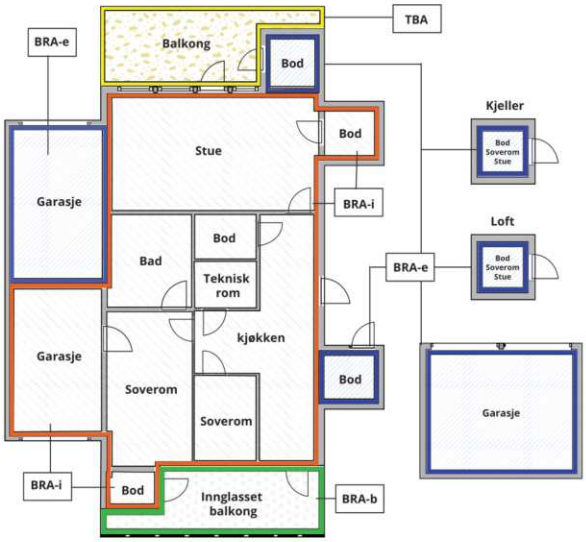
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	54	5		59	7
SUM	**54**	**5**			**7**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, garderobe	Utebod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 238 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 7 m².

Utebod rett utenfor (BRA-e) på ca. 5 m². Boden har skråhimling.

Det er opplyst at p- plass ute følger salget. P- plassen er merket 1. Plassen er ca. 244 cm. bred.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv. Kjøkkenet er opprinnelig plassert der hvor det i dag er soverom på inngangssiden. Ombyggingen er gjort av en tidligere eier. Det er ikke kjent om borettslaget krever søknad eller tillatelse for denne type ombygginger. Egne undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Charlotte og Torill Frisk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	322		0	7752.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mikrobølgen 8 D

Hjemmelshaver
Munkholt Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/MUNKHOLT BORETTSLAG	950013036	21	USBL	Frisk Torill

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
21	100	115 000	39 698	*31.12.2025*	178 867	*28.04.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Munkelia/Lambertseter i Oslo. Kort vei til Lambertseter senter med servicetilbud og forretninger. I området ligger Lambertseter Stadion, barnehager, skoler, friarealer og marka. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V020284.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	92971956			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ID9873

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260217
Addresse	Mikrobølgen 8 D		
Postnr.	1151	Sted	OSLO
Selgers navn	Torill Frisk		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1791572

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forsikringsselskapet utbedret feil på varmekabler i 2023.Nye 60x60 fliser er lagt på baderomsgulvet i 2026 da de flere av de eksisterende flisene var noe løse. Hele flisegulv på baderom (unntatt dusjsone med mindre fliser) ble byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Har tilbudsdokumentet som beskriver arbeidet og faktura.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Skiftet elektrisk vifte på baderom i 2018 av elektriker.Utbedringen på varmekabler på badrom av forsikringsselskap i 2023.Termostatbryter på bad ble byttet i 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utbedring av varmekabler ble utført av forsikring, vet ikke hvilket firma det var.Bytte av elektrisk vifte og termostat ble gjennomført av ROBUST elektro.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble oppdaget en begynnende lekkasje under kjøkkenvask ifbm arbeid med å bytter varmtvannsbereder. Utbedret dette samtidig med at varmtvannsberederen ble byttet.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet varmtvannsbereder i 2021 og reparerte samtidig en begynnende lekkasje under kjøkkenvasken/kjøkkenavløp. Arbeid utført av Comfort Lambertseter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura som beskriver arbeid utført

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I 2019 i regi av borettslaget ble vinduer i stue og bad byttet, samt balkongdør byttet.I 2019 i regi av borettslaget ble huset utvendig malt og deler av rekkverk balkong og trapp byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Ble utført av borettslaget så har ikke informasjon om firma.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ble installert 2 panelovner og noen stikkontakter av elektriker i 2017.Byttet elektrisk vifte baderom i 2018.Utbedring av forsikringsselskap på varmekabler bad.Byttet termostat i 2024 på baderom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Husker ikke hvilket firma som utførte arbeid i 2017.Resten er utført av ROBUST elektro samt at arbeid på varmekabler baderom ble utført av forsikring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Torill Frisk*

Initialer selger:
T F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mikrobølgen 8D

Nabolaget Munkelia - vurdert av 61 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	15 min 1.3 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	16 min 1.4 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	19 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkelia T Linje FB10, 79	3 min 0.2 km
Munkelia Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Sæter Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.2 km

BARNEHAGER

Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 72 barn	2 min 0.2 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min 0.5 km
Mellombølgen barnehage (0-5 år) 217 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lambertseter Senter	8 min
Kiwi Lambertseter	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	10 min
Boots apotek Lambertseter	10 min
Lambertseter Vinmonopol	10 min

SPORT

Mikrobølgen ballplass	4 min
Nordstrand kunstgressbane	4 min
SATS Lambertseter	10 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

«Stille og fredelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 92/100

—

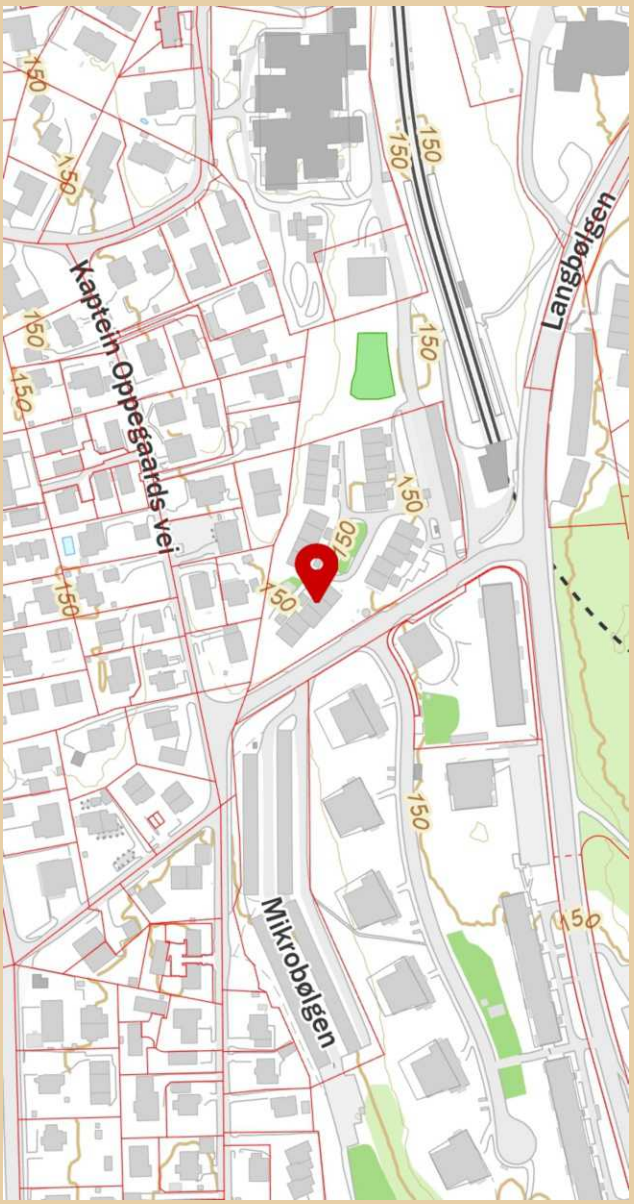
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- 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

Boligopplysninger:

Munkholt Borettslag		**Vår ref.:**	123/21	**Fødselsdato eier:**	12.01.1949
Mikrobølgen 8 D		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1151 OSLO		**Eiere:**	Torill Frisk		
Organisasjonsnr:	950 013 036	**Andelsnr:**	21		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 988**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag lån	244
	Renter lån	364
	Felleskostnader	2 946
	Renter lån	400
	Avdrag lån	500
Tilleggsytelser:	Grunnpakke Get Digital TV og Bredbånd	534

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	178 867	Gjeld siste årsoppg.:	181 118
Klient ajourf. lån:	8 338 439,29	Klient gj. s. årsoppg.:	8 443 401

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12114161460, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 28.04.2026: 4 371 538
Andel av saldo: 93 773
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.09.2037)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12137089651, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 28.04.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per 28.04.2026: 3 966 901
Andel av saldo: 85 094
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.12.2043)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Fredrik Brekke Møller
Adresse:	Mikrobølgen 12 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
Telefon:	Mob.: 90575668
E-post:	munkholtbrl@gmail.com

6: Ligning - 2025

Gjeld:	181 118	Andre inntekter:	1 716

Boligopplysninger:

Munkholt Borettslag
Mikrobølgen 8 D
1151 OSLO

Vår ref.: 123/21
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Torill Frisk

Fødselsdato eier: 12.01.1949

Organisasjonsnr: 950 013 036

6: Ligning - 2025

Annen formue:	39 698	Utgifter:	10 212

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	115 000
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	21

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1986		
Gårds/bruksnr:	159/322		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	7760

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92971956

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Ved forsikring: Andelseiere skal belastes for halvparten av summen (egenandel), ref. vedtekter.

Ved overdragelse av andel i Munkholt borettslag skal garasjen selges. Ved salg av andel, skal garasjen selges innen 6 mnd. Blir ikke garasjen solgt, avgjør styret hvordan salget skal foregå. Garasjeeier velger selv om garasjen skal selges til ny andelseier eller internt i borettslaget til prisforlangende.
Garasjen kan selges til en annen andelseier i borettslaget, selv om andelseier ikke flytter fra borettslaget. En andelseier i borettslaget kan kun eie 1 -en- garasje. Garasjelaget (garasjeeierne) skal oppnevne en garasjekomite på minst 2 -to- personer som skal kontrollere ethvert garasjesalg.

TV/Bredbånd: - selskapet avtale med Telia. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Felleskostnader drift øker med 3 % fra 01.01.2026.
I tillegg er det vedtatt å øke beløp knyttet til "Grunnpakke Get Digital TV og Bredbånd" med kr. 59,- per mnd fra 01.01.2026.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Munkholt Borettslag	**Vår ref.:**	123/21	**Fødselsdato eier:**	12.01.1949
Mikrobølgen 8 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
1151 OSLO	**Eiere:**	Torill Frisk		

Organisasjonsnr: 950 013 036

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

For Munkholt borettslag org nr 950 013 036

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 28. juni 1984.
Med senere endringer og sist den 11. april 2019

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Munkholt borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 6% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes 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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Den enkelte andelseier skal alltid betale for å utbedre skader som skyldes forhold i egen leilighet eller forhold innenfor andelseiers kontroll. Dersom utbedring av skaden dekkes av borettslaget forsikring begrenses dette til å betale 50

% av enhver tid gjeldende egenandel. Dette gjelder ikke dersom skaden skyldes manglende vedlikehold fra borettslagets side.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget 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 vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og garasjeansvarlig blant sine medlemmer.

8-2 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.

8-3 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 laget 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, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 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 boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

12 GARASJE-/PARKERINGSPLASS

Munkholt Garasjelag v. borettslaget har egne vedtekter og avtaler som er en del av borettslagets vedtekter. Vedtektene og endringer i vedtektene skal godkjennes av borettslagets generalforsamling.



Munkholt
Borettlag
Tilsluttet USBL

Vedtekter for Munkholt Garasjelag

Revidert 11.04.2019

Paragraf 1

Garasjer og parkeringsplasser samt vedtekter inngår som en del av Munkholt borettslag og ledes av dettes styre. Styret bestemmer størrelsen på fellesutgiftene som skal dekke løpende utgifter til ytre vedlikehold og lignende. Styrets regnskap med rapport for garasjer/parkeringsplasser skal stå i årsmeldingen som skal legges frem på borettslagets generalforsamling.

Paragraf 2

Hver andelseier i Munkholt borettslag får disposisjonsrett til 1 – en – garasje eller parkeringsplass med motorvarmeuttak.

Paragraf 3

Opprinnelig grunnpris for garasjen var kr. 16.000.
Fellesutgifter kan reguleres med 1 – en måneds varsel.

Paragraf 4

Garasjen/parkeringsplassen må bare benyttes til bil som eies/disponeres av andelseier i Munkholt borettslag/familiemedlem/samboer. Det må ikke foretas innredning som medfører ulempe for de øvrige eller bryter offentlige bestemmelser.

Paragraf 5

Garasjen/parkeringsplassen kan leies/lånes bort. Slik framleie skal forelegges styret for godkjenning. Utleie kan bare skje til andelseiere i Munkholt borettslag, eller dennes familiemedlemmer som bor i laget. Utleier står fortsatt ansvarlig overfor borettslaget for alle forpliktelser som påhviler garasje/parkeringsplass.

Paragraf 6

Ved overdragelse av andel i Munkholt borettslag skal garasjen selges.
Ved salg av andel, skal garasjen avhendes samtidig. Blir ikke garasjen solgt, avgjør styret hvordan salget skal foregå.
Garasjeeier velger selv om garasjen skal selges til ny andelseier eller internt i borettslaget til prisforlangende.
Garasjen kan selges til en annen andelseier i borettslaget, selv om andelseier ikke flytter fra borettslaget.
En andelseier i borettslaget kan kun eie 1 -en- garasje.
Garasjelaget (garasjeeierne) skal oppnevne en garasjekomite på minst 2 -to- personer som skal kontrollere ethvert garasjesalg.

Paragraf 7

Det innvendige vedlikeholdet av garasjene besørges av brukeren. Parkeringsplassene holdes rene av brukerne.
Brukerne plikter å behandle anleggene med behørig aktsomhet, og holde ro og orden på eiendommen.
Se også Husordensreglene for Munkholt Borettslag.

Paragraf 8

Blir fellesutgiftene ikke betalt innen 14 dager etter at leieren har mottatt skriftlig krav, eller flytter han/hun ikke når leietiden er ute, vedtas det utkastelse uten søksmål, jfr. Tvangsfullbyrdelsesloven
§3 nr. 9.

Paragraf 9

Vedtektene og eventuelle endringer skal godkjennes av Munkholt borettslags generalforsamling.

Paragraf 10

Kontrakter for leie av garasje/parkeringsplass utstedes i to – 2 – eksemplarer, et til leier og et til Munkholt Garasjelag.

(Kontrakten inneholder navn på utleier, navn og adresse på leier og nummer på garasje/parkeringsplass. Kontrakten dateres og underskrives av begge parter.)



Munkholt

Borettlag

Tilsluttet USBL

Avtale om garasje / parkeringsplass
Revidert 09.05.2006

Mellom:

Boligselskap: Munkholt Garasjelag v. Munkholt Borettslag

Og andelseier:

Navn: _____
Adresse: _____

I dag er det mellom ovennevnte parter inngått avtale om garasjeplass /parkeringsplass i boligselskapet ____Munkholt Borettslag _____ på nedenstående vilkår.

1. Objektet
Objektet er garasje/parkeringsplass nr. ___ i ovennevnte boligselskap.
Plassen forevises av selskapets garasjeansvarlig.
Objektet overtas i den stand det er ved overtakelsen.

2. Periode

Andelseier overtar plassen fra _____

Avtalen er tidsubestemt og løper til den sies opp av partene. Partene har gjensidig oppsigelsesrett med 1 måneds frist regnet fra den 1. i hver måned. Oppsigelse fra begge parter skal skje skriftlig.

3. Fellesutgifter for garasje

Fellesutgiftene skal bla dekke forsikring og løpende vedlikehold. Endring av fellesutgiftene kan skje med 1 - en - måneds varsel. Ved betalingsmislighold løper lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer. Se paragraf 8 i vedtektene for garasjelaget.

4. Vedlikehold

Garasjen/parkeringsplassen skal behandles med behørig aktsomhet for sikring av ro, orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Se paragraf 7 i vedtektene for garasjelaget.

Den som i følge denne avtalen disponerer garasje/parkeringsplass må personlig erstatte all skade som skyldes ham selv eller personer i hans husstand eller andre han gir tilgang til arealene.

5. Ansvar

Munkholt Garasjelag har ikke ansvar for skade som måtte påføres kjøretøy eller person og ting ved bruk av garasjen/parkeringsplassen.

6. Flytting/salg av garasje

Ved flytting/salg av garasje gjelder særskilte regler. Se paragraf 6 i vedtektene for garasjelaget.

7. Vedtekter

Vedtekter for Munkholt Garasjelag skal følge denne kontrakten.

* * * *

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer, et til hver av partene.

Sted/Dato:

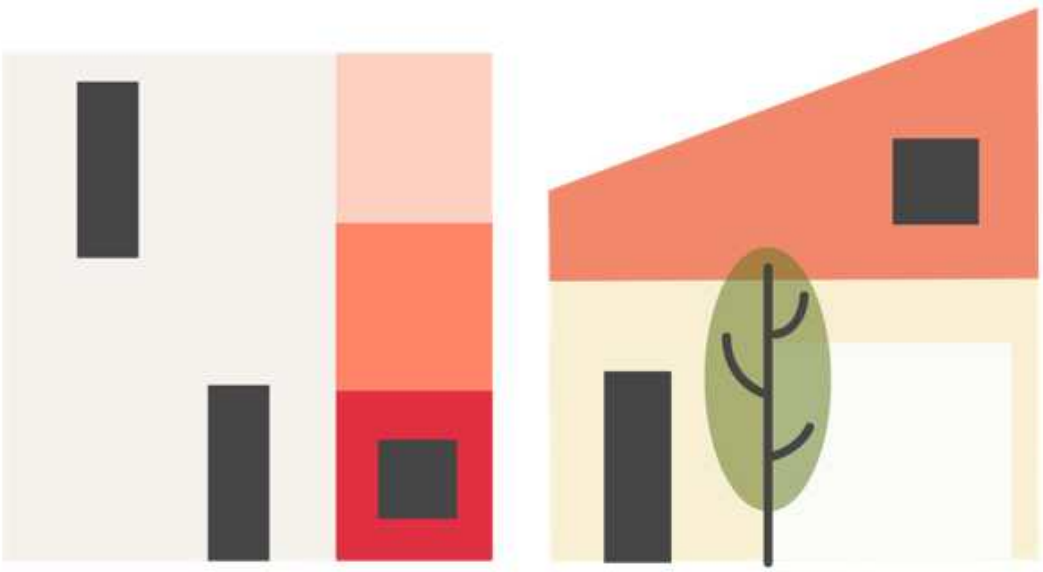
Sted/Dato:

_____

Navn:
For Munkholt Garasjelag/
Munkholt borettslag

_____

Navn:
For andelseier



INNKALLING 2026

Munkholt Borettslag

Onsdag 29.04.2026 kl. 17:30

På tunet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Munkholt Borettslag

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 17:30 på tunet.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Munkholt Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nye regler om husdyrhold

5.2 Forbud mot mating av fugler og andre dyr

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 120.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Nye regler om husdyrhold

Borettslagsloven § 5-11 gir styret rett til å fastsette ordensregler. Styret ønsker likevel å la GF bestemme dette.

Styret foreslår at punktene under tas inn i husordensreglene og erstatter punktet om husdyrhold som nå står der.

Forslag til vedtak:

1. Husdyrhold er bare tillatt etter godkjenning fra styret, etter skriftlig søknad.
2. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere, for eksempel gjennom støy, lukt, skader på eiendom, hygieniske problemer, frykt, ubehag eller ekskrementer som ikke håndteres riktig.
3. Husdyreier er ansvarlig for all skade eller ulempe husdyret påfører personer, bygninger eller fellesområder.
4. Husdyret skal holdes under forsvarlig kontroll på borettslagets område. Hunder skal føres i bånd.
5. Husdyreier skal straks fjerne ekskrementer etter husdyret i fellesområder.
6. Dersom husdyrholdet medfører berettigede klager og forholdet ikke blir rettet etter pålegg fra styret, kan styret kreve at husdyrholdet opphører.
7. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for husdyrhold.

Styrets innstilling:

1. Husdyrhold er bare tillatt etter godkjenning fra styret, etter skriftlig søknad.
2. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre beboere, for eksempel gjennom støy, lukt, skader på eiendom, hygieniske problemer, frykt, ubehag eller

ekskrementer som ikke håndteres riktig.
3. Husdyreier er ansvarlig for all skade eller ulempe husdyret påfører personer, bygninger eller fellesområder.
4. Husdyret skal holdes under forsvarlig kontroll på borettslagets område. Hunder skal føres i bånd.
5. Husdyreier skal straks fjerne ekskrementer etter husdyret i fellesområder.
6. Dersom husdyrholdet medfører berettigede klager og forholdet ikke blir rettet etter pålegg fra styret, kan styret kreve at husdyrholdet opphører.
7. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for husdyrhold.

5.2 Forbud mot mating av fugler og andre dyr

Borettslaget har de siste årene hatt store problemer med mus og rotter - både utendørs, innendørs og i parkerte biler. Styret har fått mange klager på disse forholdene. Styret har allerede satt i verk flere tiltak, blant annet å sterkt fraråde mating av fugler og andre dyr på borettslagets område. Nå ser styret seg nødt til å foreslå å forby dette totalt. Styret har blitt anbefalt av Pelias å gå til dette skrittet for å redusere problemer med mus og rotter i og rundt husene, da feller alene ikke er tilstrekkelig.

Forslag til vedtak: Det er forbudt å mate fugler og dyr på borettslagets område.

Styrets innstilling: Det er forbudt å mate fugler og dyr på borettslagets område.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Brekke Møller, Valgt fra 23.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Morten Hermansen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Maiken Styrmoe Westgaard, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Frida Erlandsen, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Stine Sollund Løkås, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Helene Schulerud, Valgt fra 29.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Fredrik Brekke Møller er på valg i år.

Valgkomiteens forslag presenteres på generalforsamlingen.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Frida Erlandsen er ikke på valg i år.

Maiken Styrmoe Westgaard er ikke på valg i år.

Morten Hermansen er på valg i år.

Valgkomiteens forslag presenteres på generalforsamlingen.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stine Sollund Løkås er på valg i år.

Helene Schulerud er på valg i år.

Valgkomiteens forslag presenteres på generalforsamlingen.

6.4 Valg av valgkomite

Sven Bjerke er på valg i år.

Kamilla Sigvartsen er på valg i år.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**566 886**	**406 944**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	739 200	826 204
Tilbakeføring av avskrivning	30 518	30 518
Kjøp / salg anleggsmidler	-66 375	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-387 049	-364 104
Endringer i andre langsiktige poster	-345 265	-332 676
B. Årets endring disponible midler	**-28 971**	**159 942**
C. Disponible midler	**537 915**	**566 886**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	645 247	658 111
Kortsiktig gjeld	-107 332	-91 225
C. Disponible midler	**537 915**	**566 886**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Munkholt Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 767 042	2 775 529	2 800 800	2 850 577
Sum leieinntekt		**2 767 042**	**2 775 529**	**2 800 800**	**2 850 577**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 767 042**	**2 775 529**	**2 800 800**	**2 850 577**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	16 920	14 100	14 100	16 920
Styrehonorar	2	120 000	100 000	100 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	30 518	30 518	0	22 889
Driftskostnad					
Energikostnad		69 947	71 496	64 000	64 000
Kostnad eiendom/lokale	4	171 509	110 435	95 200	95 000
Kommunale avgifter/renovasjon		566 396	521 025	588 000	623 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 407	11 360	12 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	58 303	86 702	250 000	196 000
Revisjonshonorar		6 551	5 894	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		118 714	114 258	118 000	124 000
Andre honorar	7	7 375	6 729	2 000	2 000
Kontorkostnad		3 735	3 735	4 000	4 000
TV/bredbånd		218 762	205 024	212 000	218 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	349	0	0
Kontingent og gaver		14 245	13 245	14 000	16 000
Forsikring		209 637	183 698	211 000	230 000
Andre kostnader	8	13 735	7 923	7 000	13 000
Sum kostnad		**1 631 754**	**1 486 491**	**1 697 300**	**1 755 809**
Driftsresultat		**1 135 288**	**1 289 038**	**1 103 500**	**1 094 768**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		80 002	47 115	0	0
Rentekostnad		476 090	509 949	490 200	446 650
Netto finansposter		**396 088**	**462 834**	**490 200**	**446 650**
Årsresultat		**739 200**	**826 204**	**613 300**	**648 118**
Overført til/fra annen egenkapital		361 259	526 204	0	0
Andre overføringer		377 941	300 000	225 000	318 000
SUM OVERFØRINGER		**739 200**	**826 204**	**225 000**	**318 000**

Balanse 2025 Munkholt Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 440 269	1 440 269
Bygninger	3	17 360 475	17 360 475
Påkostninger	3	185 093	118 718
Garasjer	3	340 750	340 750
Andre driftsmidler	3	22 889	53 407
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		1 285 139	939 874
Sum anleggsmidler		**20 634 615**	**20 253 493**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		40 965	12 703
Kundefordringer		0	2 098
Forskuddsbetalte kostnader		312 182	270 529
Innestående konsernkonto og bank		292 100	372 781
Sum omløpsmidler		**645 247**	**658 111**
SUM EIENDELER		**21 279 862**	**20 911 604**

Balanse 2025 Munkholt Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		**3 400**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		1 285 139	907 197
Annen egenkapital		4 710 589	4 349 330
Sum opptjent egenkapital		**5 995 728**	**5 256 527**
Sum egenkapital	**9**	**5 999 128**	**5 259 927**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 443 402	8 830 451
Borettsinnskudd		6 410 000	6 410 000
Garasje innskudd		320 000	320 000
Sum langsiktig gjeld		**15 173 402**	**15 560 451**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 989	26 566
Leverandørgjeld		63 683	53 119
Påløpne renter		2 378	2 722
Annen kortsiktig gjeld		36 282	8 819
Sum kortsiktig gjeld		**107 332**	**91 225**
Sum gjeld		**15 280 734**	**15 651 676**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 279 862**	**20 911 604**
Pantstillelser	11	15 173 402	15 560 451

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Brekke Møller
Styreleder

Frida Erlandsen
Styremedlem

Maiken Styrmoe Westgaard
Styremedlem

Morten Hermansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 600 032	1 600 032
3609 Leie parkering	68 400	68 400
3618 Strøm el-bil	37 592	39 351
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	193 800	193 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	473 450	504 532
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	393 768	369 414
Sum	**2 767 042**	**2 775 529**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	100 000
Sum	**136 920**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Lekeplass	Nytt gjerde	EL bil ladere	Måkesikring	Garasjer	Tomter/Eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	305 178	98 625	118 718	0	340 750	1 440 269
Årets tilgang :	0	0	0	66 375	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	305 178	98 625	118 718	66 375	340 750	1 440 269
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	282 289	98 625	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 889	0	118 718	66 375	340 750	1 440 269
Årets avskrivninger :	30 518	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2014	2020	2025	1984	1984
Antatt levetid i år :	10	5				

	Boligeiendom inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 360 475
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 360 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 360 475
Anskaffelsesår :	1984
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 34 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 159, b.nr 322 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 7760 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr.SP586926.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	51 425	9 233
6391 Snømåking/strøing/feiing	79 131	76 114
6392 Containerleie/tømming	22 453	20 766
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	18 500	4 323
Sum	**171 509**	**110 435**

Note 5 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 675
6540 Inventar	1 998	1 004
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	755	1 800
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	693
6552 Driftsmateriell	2 654	6 189
Sum	**5 407**	**11 360**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	31 181	18 866
6602 Vedlikehold VVS	0	298
6603 Vedlikehold elektro	0	25 457
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 625	21 148
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 895	20 475
6641 Malerarbeider	4 177	458
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 250	0
6648 Vedlikehold dører og porter	175	0
Sum	**58 303**	**86 702**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 375	6 729
Sum	**7 375**	**6 729**

Føring på konto 6714 gjelder kostnader til viderefakturering av eiendomsskatt, og diverse rådgivning.

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	10 169	5 002
7770 Betalingskostnader	1 140	965
7773 Omkostninger innkreving	2 426	1 955
Sum	**13 735**	**7 923**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	0	3 400
Sum innskutt egenkapital	**3 400**	**0**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Fond	907 197	377 942	1 285 139
Årets resultat	4 349 330	361 259	4 710 589
Sum opptjent egenkapital	**5 256 527**	**739 201**	**5 995 728**
Sum egenkapital	**5 259 927**	**739 201**	**5 999 128**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold, vinduer og balkongdører , div.	
Lånenummer:	**12137089651**	**12114161460**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2008
Rentesats:	5.14 %	5.14 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 127 791	4 702 660
Avdrag i perioden:	126 091	260 958
Lånesaldo 31.12:	**4 001 700**	**4 441 702**
Saldo 5 år frem i tid:	3 229 444	2 870 238

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114161460	24	145 372	3 488 928
	10	95 279	952 790
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137089651	24	130 971	3 143 304
	10	85 840	858 400

Borettslaget har lån i DNB med flytende rente og løpetid på 29 år fra opptaksdato. Det forventes at lånet er nedbetalt i 2037.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	8 763 402
Innskuddskapital	6 410 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 173 402**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**19 326 587**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6.410.000,-.

Resultat og balanse med noter for Munkholt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Munkholt Borettslag

Styreleder	Fredrik Brekke Møller (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Frida Erlandsen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Morten Hermansen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Maiken Styrmoe Westgaard (sign.)	18.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Munkholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: WEE7Y-MNINM-3C275-TFU2I-CLGQZ-YHOC2

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WEE7Y-MNINM-3C275-TFU2I-CLGQZ-YHOC2

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-03-24 12:35:45 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: WEE7Y-MNINM-3C275-TFU2I-CLGQZ-YHOC2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Munkholt Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

- Styreleder, Fredrik Brekke Møller
- Styremedlem, Morten Hermansen
- Styremedlem, Maiken Styrmoe Westgaard
- Styremedlem, Frida Erlandsen
- Varamedlem, Stine Sollund Løkås
- Varamedlem, Helene Schulerud

Styret i Munkholt Borettslag består av to kvinner og to menn.

Virksomhetens art

Munkholt Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Munkholt Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950013036.

Munkholt Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Munkholt Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92971956. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Munkholt Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Brannvernrunde ved Gowens AS
- Kontroll av lekeapparater
- Styrets øvrige internkontroll som bl.a. omfatter nedløpsrør og avfallshåndtering
- El-kontroll i fellesgarasje og utendørs, oppfordret beboere til å sjekke el ved egne garasjer/parkeringsplasser

Styrets arbeid

Styret har i 2025 blant annet jobbet spesielt med:

- Skadedyr (rotter/mus og måker)
- Ny leverandør av måking og strøing
- To dugnader
- Sommerfest
- Vedlikehold av bygningene
- Trafikksikkerhet på tunet
- Ny strømavtale

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Munkholt Borettslag

Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30
På tunet (lekeplassen)

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Munkholt Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - På tunet (lekeplassen)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120.000,- godkjennes

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Fredrik Brekke Møller
Styremedlem, Morten Hermansen
Styremedlem, Maiken Styrmoe Westgaard
Styremedlem, Ali Al-Nasrallah
Varamedlem, Stine Sollund Løkås
Varamedlem, Helene Schulerud

6.1 Valg av leder

Fredrik Møller er allerede valgt for ytterligere ett år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende:

Maiken Styrmoe Westgaard - Styremedlem, valgt for to år
Frida Erlandsen - Styremedlem, valgt for to år
Morten Hermansen - Styremedlem, valgt for ett år (erstatter Ali Al-Nasrallah)

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende:
Helene Schulerud - Varamedlem, valgt for ett år
Stine Sollund Løkås - Varamedlem, valgt for ett år

Forslag til vedtak: Valgkomiteens forslag vedtas.

6.4 Valg av valgkomite

Styret framlegger forslag på generalforsamlingen.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**406 944**	**560 049**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	826 204	544 705
Tilbakeføring av avskrivning	30 518	30 518
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-364 104	-373 397
Endringer i andre langsiktige poster	-332 676	-354 931
B. Årets endring disponible midler	**159 942**	**-153 105**
C. Disponible midler	**566 886**	**406 944**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	658 111	689 255
Kortsiktig gjeld	-91 225	-282 311
C. Disponible midler	**566 886**	**406 944**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Munkholt Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 775 529	2 589 040	2 727 405	2 800 800
Sum leieinntekt		**2 775 529**	**2 589 040**	**2 727 405**	**2 800 800**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 775 529**	**2 589 040**	**2 727 405**	**2 800 800**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	14 100	14 100	14 000	14 100
Styrehonorar	2	100 000	100 000	100 000	100 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	30 518	30 518	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		71 496	64 346	54 000	64 000
Kostnad eiendom/lokale	4	110 435	134 727	111 000	95 200
Kommunale avgifter/renovasjon		521 025	446 266	519 500	588 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	11 360	12 063	10 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	86 702	276 602	498 000	250 000
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		114 258	108 404	114 000	118 000
Andre honorar	7	6 729	16 938	12 000	2 000
Kontorkostnad		3 735	3 735	4 000	4 000
TV/bredbånd		205 024	195 116	194 000	212 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		349	0	0	0
Kontingent og gaver		13 245	14 192	15 000	14 000
Forsikring		183 698	205 351	182 000	211 000
Andre kostnader	8	7 923	7 665	13 000	7 000
Sum kostnad		**1 486 491**	**1 635 652**	**1 846 500**	**1 697 300**
Driftsresultat		**1 289 038**	**953 388**	**880 905**	**1 103 500**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		47 115	27 485	0	0
Rentekostnad		509 949	436 168	488 061	490 200
Netto finansposter		**462 834**	**408 683**	**488 061**	**490 200**
Årsresultat		**826 204**	**544 705**	**392 844**	**613 300**
Overført til/fra annen egenkapital		526 204	189 774	0	0
Andre overføringer		300 000	354 931	0	225 000
SUM OVERFØRINGER		**826 204**	**544 705**	**0**	**225 000**

Balanse 2024 Munkholt Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	1 440 269	1 440 269
Bygninger	3	17 360 475	17 360 475
Påkostninger	3	118 718	118 718
Garasjer	3	340 750	340 750
Andre driftsmidler	3	53 407	83 925
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		939 874	607 197
Sum anleggsmidler		**20 253 493**	**19 951 334**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		12 703	32 089
Kundefordringer		2 098	0
Andre kortsiktige fordringer		0	2 730
Forskuddsbetalte kostnader		270 529	257 650
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		372 781	396 787
Sum omløpsmidler		**658 111**	**689 255**
SUM EIENDELER		**20 911 604**	**20 640 589**

Balanse 2024 Munkholt Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 400	3 400
Sum innskutt egenkapital		**3 400**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		907 197	607 197
Annen egenkapital		4 349 330	3 823 126
Sum opptjent egenkapital		**5 256 527**	**4 430 324**
Sum egenkapital	**9**	**5 259 927**	**4 433 724**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	8 830 451	9 194 555
Borettsinnskudd		6 410 000	6 410 000
Garasje innskudd		320 000	320 000
Sum langsiktig gjeld		**15 560 451**	**15 924 555**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		26 566	12 361
Leverandørgjeld		53 119	238 288
Påløpne renter		2 722	4 073
Annen kortsiktig gjeld		8 819	27 589
Sum kortsiktig gjeld		**91 225**	**282 311**
Sum gjeld		**15 651 676**	**16 206 866**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 911 604**	**20 640 589**
Pantstillelser	11	15 560 451	15 924 555

Sted:_____ Dato:_____

Fredrik Brekke Møller
Styreleder

Ali Al-Nasrallah
Styremedlem

Maiken Styrmoe Westgaard
Styremedlem

Morten Hermansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 600 032	1 494 528
3609 Leie parkering	68 400	68 400
3618 Leietillegg strøm	39 351	46 024
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	193 800	170 136
3650 Innkrevde felleskostn. renter	504 532	425 368
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	369 414	384 584
Sum	**2 775 529**	**2 589 040**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Lekeplass	Nytt gjerde	EL bil ladere	Garasjer	Tomter/Eiendom	Boligeiendom inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	305 178	98 625	118 718	340 750	1 440 269	17 360 475
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	305 178	98 625	118 718	340 750	1 440 269	17 360 475
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	251 771	98 625	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	53 407	0	118 718	340 750	1 440 269	17 360 475
Årets avskrivninger :	30 518	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2014	2020	1984	1984	1984
Antatt levetid i år :	10	5				

Borettslaget består av 34 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 159, b.nr 322 i 0301 Oslo kommune. Eiertomt på 7760 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF, polise nr.SP586926.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6362 Skadedyrutryddelse	9 233	8 355
6391 Snømåking/strøing/feiing	76 114	93 000
6392 Containerleie/tømming	20 766	29 747
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 323	3 625
Sum	**110 435**	**134 727**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 675	7 551
6540 Inventar	1 004	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 800	387
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	693	0
6552 Driftsmateriell	6 189	4 125
Sum	**11 360**	**12 063**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	18 866	183 790
6602 Vedlikehold VVS	298	0
6603 Vedlikehold elektro	25 457	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	21 148	15 437
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 475	16 090
6620 Vedlikehold utstyr	0	9 425
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	458	9 985
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	31 875
Sum	**86 702**	**276 602**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	6 729	688
6730 Teknisk honorar	0	16 250
Sum	**6 729**	**16 938**

Føring på konto 6714 gjelder kostnader til viderefakturering av eiendomsskatt, og diverse rådgivning.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 002	4 420
7719 Møter, div. styret	0	362
7770 Betalingskostnader	965	981
7773 Omkostninger innkreving	1 955	1 903
Sum	**7 923**	**7 665**

Note 8 - Andre kostnader

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 400	0	3 400
Sum innskutt egenkapital	**3 400**	**0**	**3 400**
Opptjent egenkapital			
Fond	607 197	300 000	907 197
Årets resultat	3 823 126	526 204	4 349 330
Sum opptjent egenkapital	**4 430 324**	**826 203**	**5 256 527**
Sum egenkapital	**4 433 724**	**826 203**	**5 259 927**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold, vinduer og balkongdører , div.	
Lånenummer:	**12137089651**	**12114161460**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2008
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.12.2043	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	5 000 000	8 500 000
Lånesaldo 01.01:	4 246 194	4 948 360
Avdrag i perioden:	118 403	245 700
Lånesaldo 31.12:	**4 127 791**	**4 702 660**
Saldo 5 år frem i tid:	3 425 058	3 244 581

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12114161460	24	153 912	3 693 888
	10	100 876	1 008 760
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137089651	24	135 098	3 242 352
	10	88 545	885 450

Borettslaget har lån i DNB med flytende rente og løpetid på 29 år fra opptaksdato. Det forventes at lånet er nedbetalt i 2037.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	9 150 451
Innskuddskapital	6 410 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 560 451**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**19 260 212**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Bokført verdi fremgår av regnskapet.
Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 6.410.000,-.

Resultat og balanse med noter for Munkholt Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Munkholt Borettslag

Styreleder	Fredrik Brekke Møller (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Maiken Styrmoe Westgaard (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Morten Hermansen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Ali Al-Nasrallah (sign.)	28.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Munkholt Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Penneo Dokumentnøkkel: F45YR-JJN3H-7QNWZ-FW9GX-1FSMK-P1PQI

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F45YR-JJN3H-7QNWZ-FW9GX-1FSMK-P1PQI

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-04-04 13:20:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F45YR-JJN3H-7QNWZ-FW9GX-1FSMK-P1PQI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Munkholt Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Fredrik Brekke Møller
Styremedlem, Morten Hermansen
Styremedlem, Maiken Styrmoe Westgaard
Styremedlem, Ali Al-Nasrallah
Varamedlem, Stine Sollund Løkås
Varamedlem, Helene Schulerud

Styret i Munkholt Borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Munkholt Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Munkholt Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950013036

Munkholt Borettslag består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Munkholt Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92971956. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Munkholt Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- El-kontroll i fellesgarasje og utendørs, oppfordret beboere til å sjekke el ved egne garasjer/parkeringsplasser
- Brannvernrunde ved Gowens AS
- Kontroll av lekeapparater
- Styrets øvrige internkontroll som bl.a. omfatter nedløpsrør og avfallshåndtering

Styrets arbeid

Styret har i 2024 blant annet jobbet spesielt med:

- Utskifting av alle avfallsbeholderne
- Skadedyr (rotter/mus og måker)
- Oppgradering av strømtilførsel til utebelysning
- Ny leverandør av måking og strøing
- Rens av takrenner
- Reparasjon av asfalt
- To dugnader
- Sommerfest

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 29.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Munkholt Borettslag tirsdag 29.04.2025 kl. 17:30 - På tunet (lekeplassen).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Morten Hermansen.

Vedtak: Som møteleder ble valgt: Morten Hermansen

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Fredrik Møller.

Vedtak: Som sekretær ble valgt: Fredrik Møller

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Valgt ble: Hanne Flobak

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Vedtak: Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 16

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent. Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak: Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak: Styrehonorar på kr. 120.000, - ble godkjent med elleve mot fem stemmer.

5. Andre saker

Ingen andre saker var innmeldt.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Fredrik Møller er allerede valgt for ytterligere ett år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende:

Maiken Styrmoe Westgaard - Styremedlem, valgt for to år

Frida Erlandsen - Styremedlem, valgt for to år

Morten Hermansen - Styremedlem, valgt for ett år (erstatter Ali Al-Nasrallah)

Vedtak:

Valgt ble: Maiken Styrmoe Westgaard for to år.

Valgt ble: Frida Erlandsen for to år.

Valgt ble: Morten Hermansen for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteen foreslår følgende:

Helene Schulerud - Varamedlem, valgt for ett år

Stine Sollund Løkås - Varamedlem, valgt for ett år

Vedtak:

Valgt ble: Helene Schulerud for ett år.

Valgt ble: Stine Sollund Løkås for ett år.

6.4 Valg av valgkomite

Styret framlegger forslag på generalforsamlingen: Svein Bjerke og Kamilla Sigvartsen.

Vedtak: Valgt ble: Svein Bjerke og Kamilla Sigvartsen.



Møteleder Protokollvitne

HUSORDENSREGLER FOR MUNKHOLT BORETTSLAG

Revidert 09.05.06

Munkholt Borettslag

Munkholt Borettslag er et andelslag, hvor borettshaverne i fellesskap - ikke USBL - eier husene.
Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand, og at borettslagets omdømme er det beste.
Hver enkelt borettshaver med familie er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Husordenen innebærer ikke bare plikter - vær oppmerksom på at den skal sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

Ro i leiligheten

- Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00.
- Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden.
- Musikkøvelser og støyende arbeid er ikke tillatt etter kl. 22.00.
- På søn- og helligdager skal det være ro før kl. 12.00 og etter kl. 19.00

Husdyrhold

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. På borettslagets område skal hunden/katten alltid holdes i bånd.

Husholdningsavfall

For å unngå uhygieniske forhold og stank, skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelkassen.
Lokket på søppelkassen skal til enhver tid være lukket. Større gjenstander må borettshaverne selv sørge for blir bortkjørt eller blir oppbevart hos seg selv til container blir innleid. Styret vil sørge for at container blir stillet til disposisjon 1-2 ganger i året.

Utvendige monteringer

Anskaffes markiser, blomsterkasser, utegrill, lamper o.l. er borettshaverne ansvarlig for at det monteres forskriftsmessig.
Parabolantenne kan ikke fastmonteres på vegg, men settes på gulv inne på veranda eller ute i hage.
All montering skal gjøres på en slik måte at det ikke oppstår fare for andre eller sjenerer naboer.

Motorkjøretøyer

- Stikkveiene er kun for fotgjengere!
- Kjøring med motorkjøretøyer, herunder biler, motorsykler/mopeder, og hensynsløs sykling er ikke tillatt.
- Unntatt er strengt nødvendig av- og pålessing, samt syke- og handicaptransport. Bilparkering er forbudt på borettslagets område unntatt på de dertil bestemte plasser.
- Reparasjoner av motorkjøretøy er ikke tillatt på lagets stikkveier/parkeringsplass/garasjer.
- Kjøring etter kl. 22.00 inn på området er strengt forbudt, unntatt syketransport.
- Bommen skal til enhver tid være lukket. Dette er alle beboernes ansvar å følge opp.

Stikkveier og beplantning
Disse blir holdt i orden av borettshaverne etter gjeldende fordelinger av området eller av leiet hjelp.

Gjeldende fordeling av fellesarealene:

Hus 1 (MB10):	Skråningen på tunet, samt flaten på tunet.
Hus 2 (MB12):	Langs gjerdet ved p-plassen/søppelskuret.
Hus 3 (MB6):	Skråningen på tunet, samt flaten på tunet.
Hus 4 (MB2/4):	Baksiden (mot MB) av hus 4.
Hus 5 (MB8):	Skråningen fra hus 3, langs hus 5 ned til porten.

- Tilstøtende områder som skråning bak garasjene og langs utsiden av gjerdet i Mikrobølgen vil bli fordelt av styret ved dugnader.
- Den enkelte beboer kan ikke fjerne fellesbeplantet vegetasjon på eget rådighetsområde eller fellesareale uten styrets godkjenning.

Ballspill
Enhver form for ballspill er ikke tillatt på lagets område/parkeringsplass. Videre er det heller ikke lov å bruke husvegger eller garasjevegger/porter til ballspill. Det er en ballplass ved enden av parkeringsplassen som er beregnet til dette formålet.

Boder og loft
- Brannforskriftene må følges når det gjelder lagring/forvaring av ildsfarlige væsker/gasser.
- Loftene kan ikke brukes til oppbevaring, med mindre det er foret opp/bygget opp gulv over isolasjonen. Dette for å unngå å presse sammen isolasjonen, som videre kan medføre bygningsskader.

Framleie
Framleie må godkjennes av styret, og ingen kan flytte inn før godkjenning foreligger.

Grilling og bruk av åpen ild
Det er strengt forbudt å benytte grill (kull eller gass) eller annen åpen ild på verandaene.

Styret
- Alle saker som ønskes behandlet sendes skriftlig til borettslagets styre. Borettshaverne plikter å stille til valg i styret.
- Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Ordensregler for garasje-/parkeringsplassene

- Ledninger fra motorvarmere må ikke henge løse slik at barn kan komme til å få støt. Dessuten ser det ikke pent ut med mange ledninger hengende over gjerdet.

- Strøm til motorvarmer og lignende bør ikke være innkoplet mer enn 3 timer av gangen. Bruk tidsurene – tenk økonomi!

- Garasjene må ikke holdes oppvarmet.

- Luftelukene i garasjene må ikke tettes, særlig den øvre delen av bakveggen må sikres lufting.

- De 3 gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes av beboerne eller langtidsgjester.

- Munkholt garasjelag har egne avtaler og vedtekter.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon **Ark 1**
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Del av 159/1 rekke 5, Munkelia	Journalnr.	83/4519
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus m/bod	Innlevert	6.12.83
Byggherre	SIBO, Hallings gate 2 B, Oslo 1.		
Anmelder	Ing. John Holt A/S, Bærumsveien 473, 1351 RUD		

OHO/RJ

Oslo, den 30. mars 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 3-4- approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 28.3.1984 på kartet, samt byplankontorets uttalelse av 14.2.84.
Kfr. vedlagte gjenpart.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Yttervegger og golv mot terreng må isoleres mot kulde og fuktighet.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Ildsted må meldes særskilt til Oslo brannvesen.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Vinduer må utføres slik at de kan pusses farefritt.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Det må ikke foretas terrengoppfyllinger utover det som fremgår av byggemelding og approbasjon.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn (kfr. vedtektenes § 69).

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart og beskyttet under byggetiden.

Avkjørsel må opparbeides i samsvar med veivesenets retningslinjer (kfr. vedlagte norm for utforming av avkjørsel).

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
Del av 159/1 rekke 5, Munkelia	83/4519	3-4-

Sikten ved avkjørselen bør minimum være slik at det fra et punkt 1,0 m over avkjørselen i en avstand av 2,5 m fra kjørebanekant kan sees et punkt 1,0 m over kjørebanen 30 m borte. Det må tas hensyn til bestående og framtidig høyde. (Tvilstilfelle forelegges veisjefen).

Reserveparkeringsplasser ved hus 4 må flyttes til østsiden av innkjørselen. Helserådet vil ikke anbefale parkeringsløsningen uten at all parkering avskjermes slik at fri sikt mellom boligvindu og parkeringsplass brytes med en tett konstruksjon. Forslag må innsendes.

Reguleringsbestemmelsenes § 7 forutsetter støyvoll- eller skjerm mot banen. Slik skjerm-voll må anmeldes separat.

Horisontale og vertikale leilighetsskiller skal være min. B 30 opptil taktekkingen.
Rømningsvei fra 3. etasje i hus 5 må etableres ned på balkongen i 2. etasje.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. S. 2702 **Reguleringssaken være innsendt og godkjent.**
- [x] I. **Utomhusplan være innsendt og godkjent.**
- [x] J. **Forslag til avskjerming av parkeringsplassen være innsendt og godkjent.**
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17 B

Knut-H.Andersen
Sjefarkitekt

O.Hanche-Olsen.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

GV/lw

Oslo, den 9.12.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
del av gnr.159, bnr.1, Munkelia, rekke 5.

Journalnr. 83/4519

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.11.1988

Bygningens art
Rekkehus med bod.

Byggherre
SIBO, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.

Byggemelder
Ing. Jon Holt AS, Bærumsveien 473, 1351 Rud.

Ansvarshavende
Driftsing. Per Jensen, Bærumsveien 473, 1351 Rud.

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

.....
Overingeniør

G. Valo

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

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Del av 159/1/rekke 5 Munkelia	Journalnr.	83/4519
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus m/bod.	Innlevert	6.12.83
Byggherre	SIBO, Hallings gate 2B, OSLO 1		
Anmelder	Ing. Jon Holt A/S, Bærumsveien 473, 1351 RUD		

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

Jnr. 83/4519

Sendes oppmålingsvesenet 30/3.84

SEND BYGGETILLATELSE

10/4. 1985 RW

10.4.85 gj

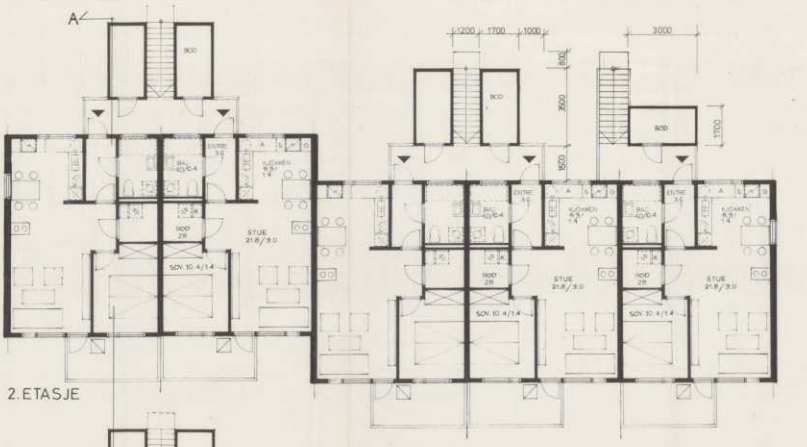
Kart sendt oppmålingsvesenet 12-4-85 av Ser. A.W.

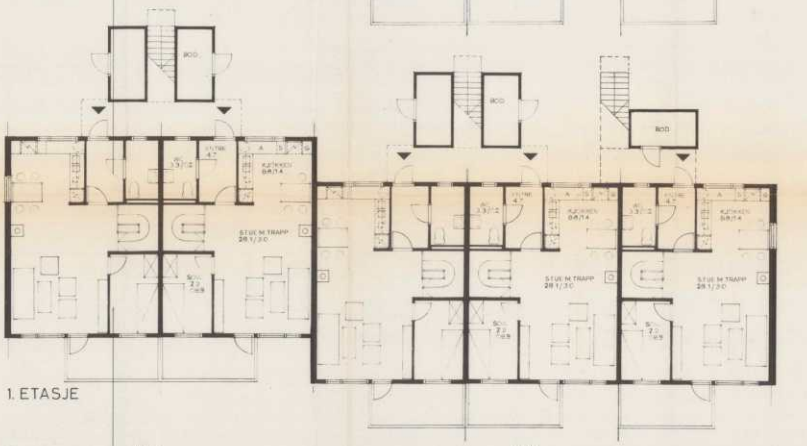
Meldt GAB F 26/4-86 L.H.

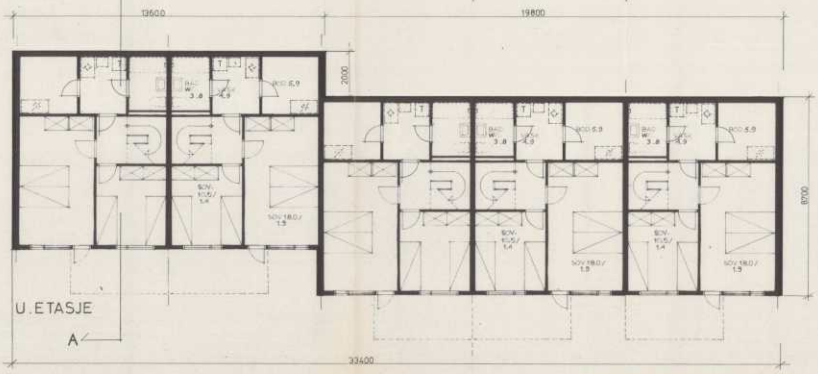
Retur: Holt 26/3.84 B.S

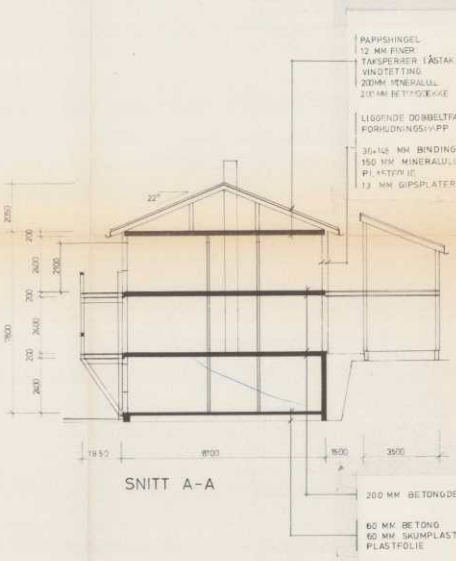
Retur: Godkjent prosjekt a/b 8/2-86 K
Byggholt 6/6.86 BS

Skj. B-15 5000. Andvord.









OSLO BYGNINGSRÅD M.
MOTTATT
2-05-1984

3

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.
A	SNUDD BOD. HUS 5	27.09.84	

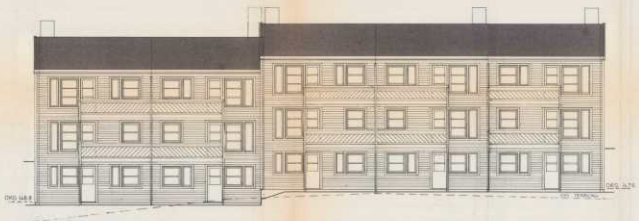
PROSJEKT / TEGNING GJELDER: MUNKELIA, HUS 5 — PLANER OG SNITT

DATO: 11.11.83
MÅL: 1:100
TEGN: TA / WF
TRAC:
KPR: O.H.

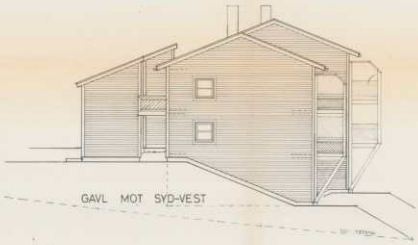
BYGGHOLT
Byggholt a.s. Ing. Jon Holt a.s.
Bekrumveien 475 - 1351 Rud
Telefon (02) 135880

asplan prosjekt
ARKITEKTKONT.
STORGT.49 OSLO
TEL. 200535

ORIGINALARKIV	PROSJEKT NR.	FELT NR.	BYGN. TYPE	LØPENR.	REV.
SD 02	329		RW	106	A



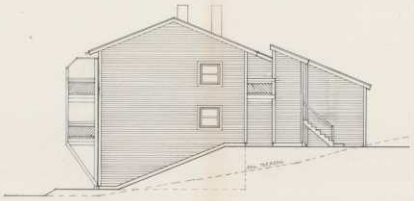
SYD - ØST



GAVL MOT SYD-VEST



NORD - VEST



GAVL MOT NORD-ØST

4

REV	FORANDRINGER	DATO	SIGN

PROSJEKT / TEGNING GJELDER: MUNKELIA HUS 5 — FASADER

DATO: 11.11.83

MÅL: 1:100

TEGN: IA/TA

KONTR:

DATO:

BYGGHOLT

ARKITEKTKONTOR STORGT. 9 0050 OSLO TEL.

ORIGINALARKIV: SD 02 | PROSJEKT NR.: 329 | FELT NR.: | SIGN. TYPE: RW | TEGNING NR.: 107 | REV.: A

Energiattest



Adresse **Skogholtveien 24C, 1178 OSLO**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-291938**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81206937**
Gårdsnummer **158**	Bruksnummer **93**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **176,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **204,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **204,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 986 kWh**



Skogholtveien 24C, 1178 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Skogholtveien 24C, 1178 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 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 elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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.

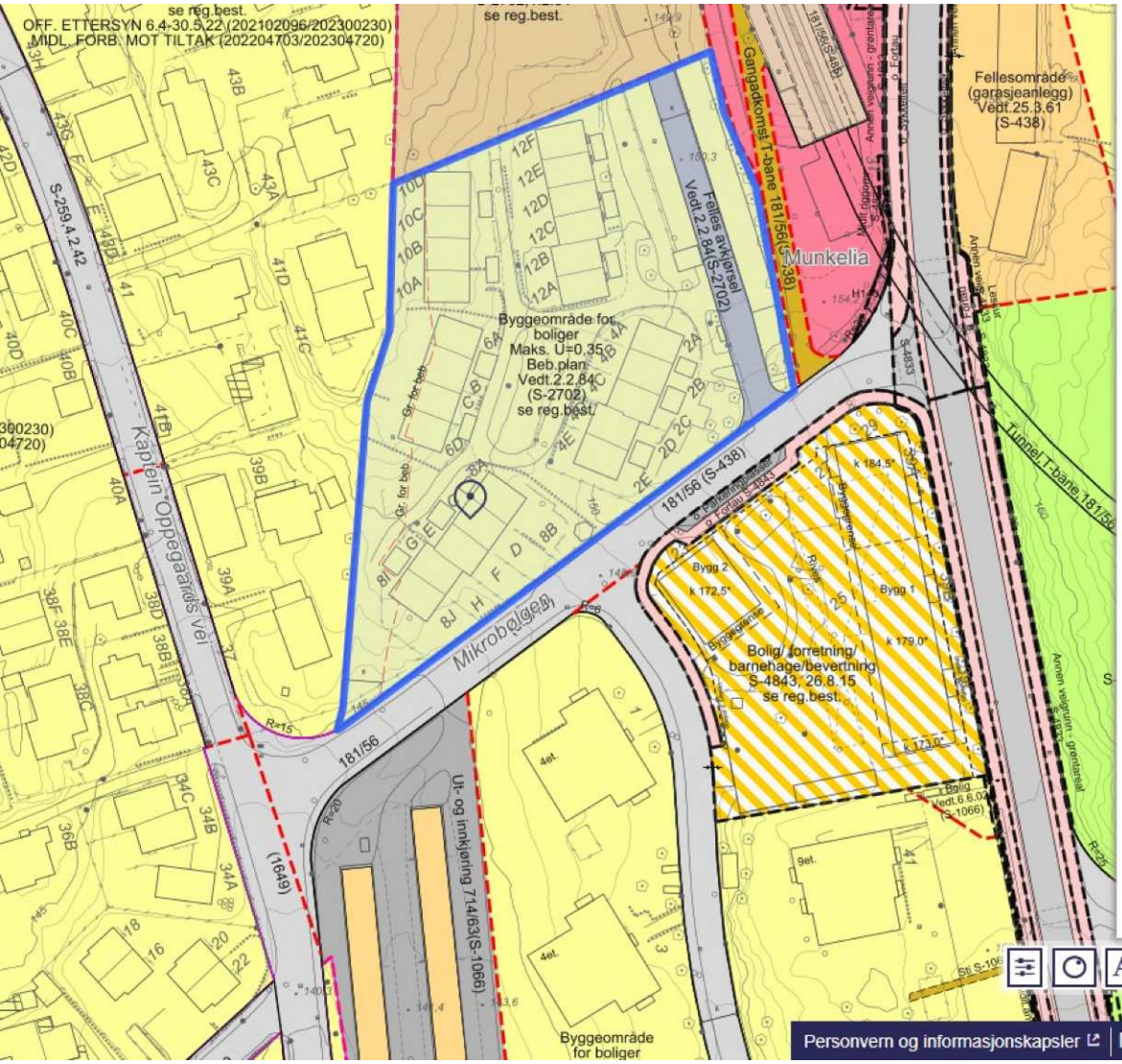
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Om valgt eiendom | Om valgt punkt

159/322 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Nordstrand
1151 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 7753m²
Se matrikkel og tinglysing

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (0)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (1)

☑ Vis kart for Reguleringsplaner

V020284 ○Vis planområde

Reguleringsbestemmelser

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Linje: Grense for bebyggelse
- Linje: Måle- og avstandslinje
- Flate: Felles avkjørsel

Oslo

V020284

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan med regulerings- bestemmelser for del av gnr. 159 bnr. 1 Munkelia Boliger.

Vedtaksdato: 02.02.1984

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 198403741

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2702

Dokumentet består av 3 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

REGULERINGSVEDTAK

MINDRE VESENTLIG ENDRING AV ENDRET REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV GNR 159 BNR 1. MUNKELIA BOLIGER.

Bakgrunn
Utarbeidelse av bebyggelsesplan har medført forskyvning av felles avkjørsel og grense for bebyggelse.

Reguleringsmessige forhold.
Størsteparten av området til parkering for 250 biler, innfartsparkering, stadfestet 5.7.63, (S-1067). Et mindre område er uregulert. Det ble fattet vedtak i bygningsrådet 14.7.71, om avkjørsel over og med nødvendige antall bilplasser på gnr 159 bnr 1 for Radarveien dagsenter og skole, gnr. 159 bnr.257 og bnr. 260.

I"Oslo kommuneplan 1976-1985" er området avsatt til trafikkområde - parkering.

Forslag til endret reguleringsplan for del av gnr 159 bnr 1 som omreguleres fra trafikkområde (parkering) til byggeområde for boliger, tomt for allmennyttig formål (lek og parkering) og felles avkjørsel ble enstemmig vedtatt i bygningsrådet 17.2.83 og 16.6.83. Bystyret vedtok endret reguleringsplan 7.12.83.
S-2702.

Forslag til endring av planen.
Felles avkjørsel og grense for bebyggelse foreslås justert.

Bemerkninger.
Forslag til bebyggelsesplan ble varslet naboer og Bydelsutvalg
15. Det er innkommet en bemerkning. Den er fra Bydelsutvalg 15. "Bydelsutvalget har behandlet ovefornevnte sak og kan
meddele at tidligere vedtak opprettholdes, kfr. brev av 10.4.83 og 14.5.83."

De bemerkninger Bydelsutvalget hadde til reguleringsplanen gjaldt arealbruk. Disse ble vurdert i forbindelse med behandlingen av ovennevnte plan. Det er således ingen nye momenter til saken.

VEDTAK

I medhold av § 28.2 i bygningslov med vedtekt for Oslo vedtar byplansjefen under forutsetning at reguleringssaken blir stadfestet, mindre vesentlig endring av endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr 159 bnr. 1, Munkeliaboliger, slik at felles avkjørsel og grense for bebyggelse blir justert, alt som vist på kart datert Oslo byplankontor 15.12.83.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 2. FEBRUAR 1984
S. Solheim (sign.) Stig Jansson
Sven W. Meinich-byplansjef. for Jon Kr. Ellefsen. avd. sjef.

Vedlegg til reguleringsvedtak av 2.februar 1984.

BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV GNR 159 BNR.1, MUNKELIA.

Munkelia er foreslått regulert til byggeområde for boliger, tomt for allmennyttig formål (lek og parkering) og felles avkjørsel.

Bygningsrådet vedtok enstemmig i møtene 17.2.83 og 30.6.83, forslag til omregulering.
Bystyret vedtok endret reguleringsplan 7.12.83.

Bebyggelsesplanen.
Byggeområde for boliger viser småhusbebyggelse plassert rundt et sentralt lekeområde. Hushøydene varierer fra 1 + u.et. til 2 et. og 2 + u.et., som er det høyeste. Forslaget viser 34 leiligheter hvorav 24 er 4 roms leiligheter og resten er 2 roms leiligheter.
Utnyttelsesgraden er lik 0,32.

Bemerkning.

Det er innkommet en bemerkning. Den er fra Bydelsutvalg 15.
"Bydelsutvalget har behandlet overfornevnte sak og kan meddele at tidligere vedtak opprettholdes, kfr. brev av 10.4.83 og 14.5.83".

De bemerkninger Bydelsutvalget hadde til reguleringsplanen gjaldt arealbruk. Disse ble vurdert i forbindelse med behandlingen av ovennevnte plan.
Klagefristen er her utløpet,

Det er således ingen nye momenter til saken.

Anbefaling.
Bebyggelsesplanen er i hovedtrekk i samsvar med illustrasjonsplanen vist i reguleringsforslaget.

Byplansjefen har godkjent mindre vesentlig endring av felles avkjørsel og grense for bebyggelse under forutsetning av at reguleringsplanen blir stadfestet. Det må oppføres støyskjerm eller voll i samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 7.

VEDTAK S-2702-

Byplansjefen godkjenner, med forbehold om stadfestelse av endret reguleringsplan, bebyggelsesplanen som vist på kart
fra Byggholt datert 20.9.83 med journalnummer 7005.

SMS. fung.
Sven W. Meinich, byplansjef.

Stig Jansson (sign)
Jon Kr. Ellefsen.
avd. sjef.

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:
Mikrobølgen 8 D, 1151 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 322, andelsnr. 21 i MUNKHOLT BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260217

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
