PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MUNKERUDKLEIVA 10

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Munkerudkleiva 10, 1164 Oslo

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 354, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 03.06.2025 **Rapportdato:** 04.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18747-25091 **Referansenummer:** CY1978

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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.

Peek Eiendom AS



Rapportansvarlig



Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en selveierleilighet i et boligbygg oppført i 1969, og ferdigattest foreligger. Bruksarealet (BRA) utgjør 37 m², hvorav 34 m² er internt bruksareal (BRA-i).

Våtrommet er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG3) med krav om fullstendig oppgradering. Badet er av eldre dato med sluk fra byggeåret og mangler tett membransjikt, noe som innebærer høy risiko for lekkasjer og fuktskader. Sameiet har vedtatt innkreving til vedlikeholdsfond med tanke på fremtidig rehabilitering av våtrom på kr. 500,-/mnd.

Elektrisk anlegg er også vurdert til TG3. Anlegget stammer fra byggeåret, og det foreligger ikke dokumentasjon på at arbeider er utført av kvalifisert fagpersonell. Det er anbefalt å få utført en utvidet kontroll av registrert elektrovirksomhet.

Det er flere bygningsdeler med TG2, blant annet vann- og avløpsrør av eldre type, kjøkkeninnredning med høy bruksslitasje, samt dører og overflater med slitasje og behov for vedlikehold. Avtrekk på kjøkken fungerer ikke og må kontrolleres.

Rekkverk på balkong tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til høyde men det foreligger ikke krav om utbedring. Enkelte konstruksjoner som varmtvannstank og byggets fellesdeler er ikke vurdert.

Leiligheten fremstår med behov for vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, el-anlegg og tekniske installasjoner.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

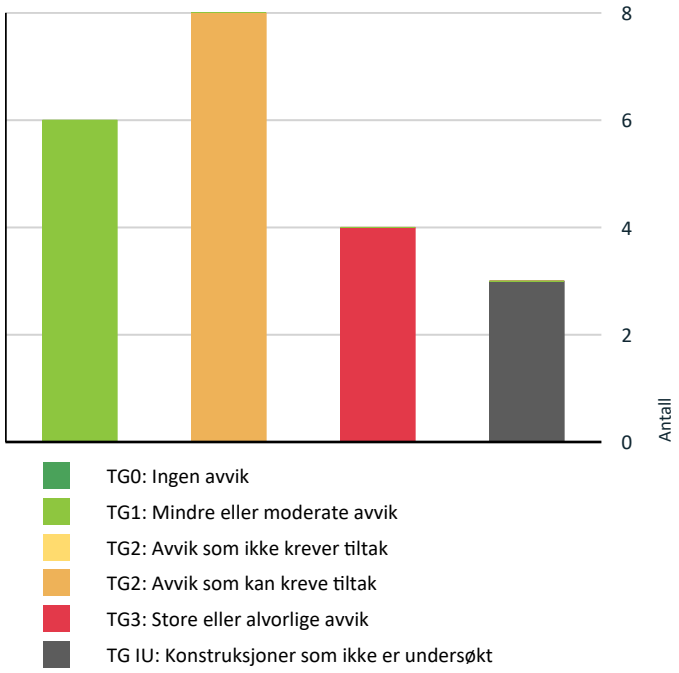
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er av takstingeniøren innhentet opplysninger/tegninger om boligen fra PBE saksinnsyn.

Sammendrag av boligens tilstand

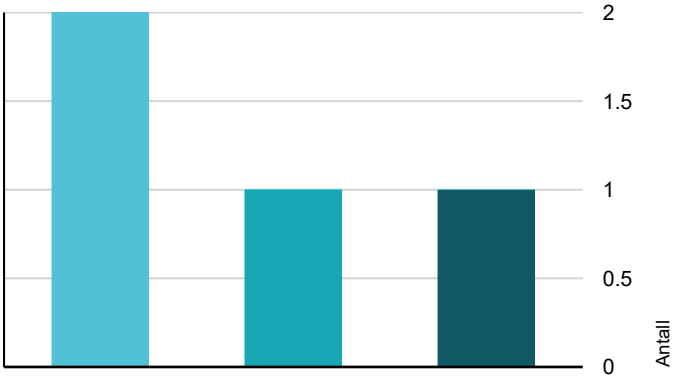
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning, generelt** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** — Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelinformasjon på Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bygget er tatt i bruk

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk på 4 etasjer og kjeller med bærende konstruksjon i betong. Skillende vegger og dekker i armert betong. Yttervegger med teglstein.
Flatt yttertak antatt tekket med papp/asfalt.
Karakteristik utforming med skråstilte fasader.

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

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2022.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør B15.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Entredør med bruksslitasje og tar på noe mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong på ca. 3 m² med adkomst fra stue.
Malt betongdekke og malt murbrystning med stålrekkverk på parapetbeslag.
Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 7 m

Tilstandsrapport

Rekkverkshøyde er målt til 0,73 m

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er avvik:

Betongdekke og brystning med avflasset maling.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Tiltak:

Det anbefales å skrape og male opp bygningsdelene.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i boligen består av;
Gulv: parkett, laminat og fliser.
Vegger: malt teglstein og malte flater.
Tak/himling: malte flater.

Det kan være at det enkelte steder er behov for flekk/mindre oppgraderinger og det må alltid tas høyde for dette ved et eierskifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater med preg av bruksslitasje og bruk gjennom flere år. Stedvis ujevne overflater med sår og hakk etter f.eks oppheng og tegn på påvirkning/forurensing som trafikkstøv, tobakk, pollen m.m.
Tilstandsgrad settes ut fra standard på overflater og alder på bygningsdelene. Vurdering opp mot dagens forventede standard og bruksvennlighet er vurdert.

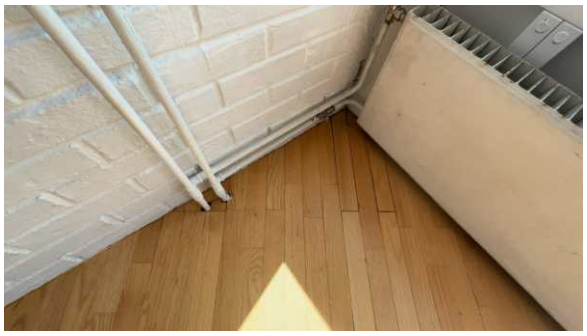
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandlinger ved et eierskifte.

Tilstandsrapport







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

I stue er det målt ca. 2 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I gang er det målt ca. 7 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

Innvendige dører med avvik på overflater som slitasje, hakk, merker, sår o.l.

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men bygningsdelene må beregnes oppusset/byttet på sikt.

Tilstandsrapport







TG 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap i entre.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre rustne sluk erfaringsmessig er mer utsatt for lekkasjer i overgang belegg/membran til sluk i tillegg til at sluk i seg selv er over forventet levealder.

Flislagt bad uten synlig membran.
Det er installert dusjkabinett med lukket avløp til påkobling i vegg/gulv.
Taket flasser som tegn på utett bad fra overliggende leilighet. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser rundt forholdet før eventuell oppussing av bad foretas.
Overliggende leilighet må sørge for at lekkasje stoppes.

Det ble utført fuktsøk på vegger og gulv uten større avvik.

Styret har de siste årene fått mange henvendelser i forbindelse med baderommene.
Henvendelsene gjelder i hovedsak lekkasjer gjennom dekke fra badet over, sjelden lekkasjer i form av gjennomrusting av rør. Lekkasjer gjennom dekke skyldes utelukkende at badene ikke har membran så når det dusjes rett på gulvet så trekker vannet igjennom. Det er derfor strengt forbudt å dusje rett på gulv uten membran med klemring i sluk. Alle som ikke har membran i baderomsgulv, må etablere dusjkabinett med rør til rør system.

Vedtak på Generalforsamling 2025:
Sameiet skal med oppstart 1/1-2025 innkreve NOK 500,- pr måned pr seksjon som settes av i
et vedlikeholdsfond for å møte kostnadene forbundet med rehabiliteringen av våtrommene i sameiet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS 3 uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er installert hybelmodell, dvs kombiløsning med kjøleskap, koketopp og kum.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det må påregnes en oppgradering av kjøkken i fremtiden men ingen umiddelbar konsekvens.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk til felles kanal.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator virker ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør kontrolleres om avviket skyldes manglende strømtilførsel eller i seg selv er defekt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret med Ballofix stoppekraner.

Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Hovedstoppekran er ikke lokalisert - kan være eksternt plassert i kjeller. Ikke videre kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern fra byggeår og plast avløpsledning fra servant og kum på kjøkken.
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3
Tilstandsvurdering på felles soilrør/avløpsledninger er ikke utført. Dette kan skyldes manglende tilgang for inspeksjon og at rørene ligger skjult i kanaler og/eller innkassinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekksventil på bad .
Ventilasjonen er prosjektert og bygget etter byggeårets krav og normer. Dagens løsning vil derfor ikke tilfredsstille dagens krav til ventilering av bolig som nødvendig luftutskifting og spesielt avtrekk på våtrom. Tilstandsgrad er satt utfra vurdering fra byggeåret.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Det er installert dusjkabinett på badet som tiltak for å hindre lekkasje i baderomsgulv.

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann som dekkes gjennom sameiets felleskostnader. Anlegget er sameiets ansvar og er ikke testet eller vurdert på befaringene.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med radiatorer fra felles varmebehandling/sentralfyring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet

Sikringsskap plassert i fellesareal med skrusikringer.
Hovedsikring/overspenningsvern på 16 amp.

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.
   1969

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

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

Ukjent

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?
   Ukjent

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

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?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

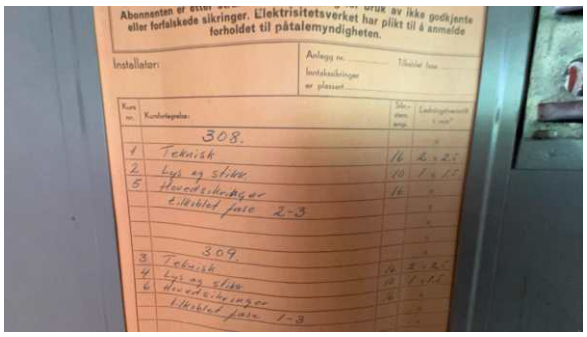
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer på alle elektroarbeider utført i boligen og TG3 settes ut ifra dette avviket.
    Det må påregnes oppgraderinger av EL-anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslokningsapparat og røykvarsler i leiligheten.
Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

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

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Røykvarsler var ikke montert på befaringsdagen.

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

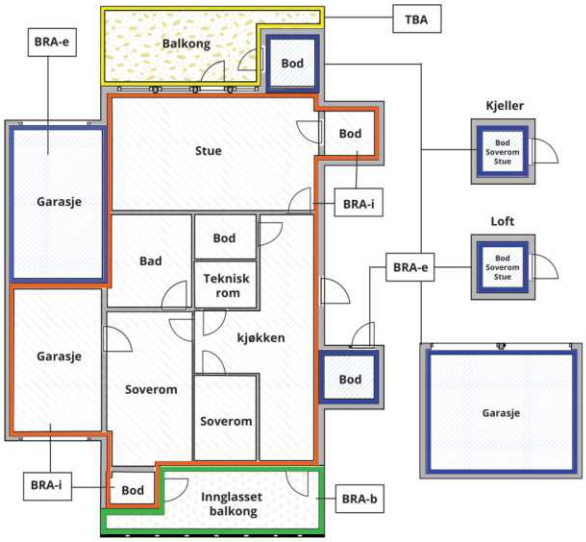
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	34			34	3
Kjellerbod		3		3	
SUM	**34**	**3**			**3**
SUM BRA	**37**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer kjellerbod på 2,7 m²
Bod er merket med leilighetsnummer for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag/sameie er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er av takstingeniøren innhentet opplysninger/tegninger om boligen fra PBE saksinnsyn.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og dette er ikke videre kontrollert.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	34	0

Peek Eiendom AS
Skullerudstubben 6
1188 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	354		43	4217 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Munkerudkleiva 10

Hjemmelshaver
Atle Nilsen og Per Fridtjof Fjære

Kommentar
Areal er hentet fra Eiendomsverdi.no for gnr/bnr tilhørende objektet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Munkerudkleiva 10	15 / 1000	PHM Forvaltning AS	871278792

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Nordstrand.
Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Ljanselva Miljøpark som gir direkte tilgang til Leirskallen slalåmbakke og til de flotte rekreasjonsområdene i marka.
Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på niffen og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane samt Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter. Leirskallen turnhall, samt mange andre idrettslag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand aktivitetspark med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Sats på Lambertseter og Best Helse på Holtet.

Adkomstvei

Offentlig vei

Tilknytning vann

Offentlig vann/avløp

Tilknytning avløp

Offentlig vann/avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 63 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 181 bruksnr. 354. Sameiet ligger i Oslo kommune. Sameiets adresse er Munkerudkleiva 10. Leilighetene som er planlagt bygget i kjeller har adresse Munkerudkleiva 12.
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap

Styret har de siste årene fått mange henvendelser i forbindelse med baderommene.
Henvendelsene gjelder i hovedsak lekkasjer gjennom dekke fra badet over, sjelden lekkasjer i form av gjennomrusting av rør. Lekkasjer gjennom dekke skyldes utelukkende at badene ikke har membran så når det dusjes rett på gulvet så trekker vannet igjennom. Det er derfor strengt forbudt å dusje rett på gulv uten membran med klemring i sluk. Alle som ikke har membran i baderomsgulv, må etablere dusjkabinett med rør til rør system.
Vedtak på Generalforsamling 2025:
Sameiet skal med oppstart 1/1-2025 innkreve NOK 500,- pr måned pr seksjon som settes av i et vedlikeholdsfond for å møte kostnadene forbundet med rehabiliteringen av våtrommene i sameiet.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4536461.1.1			

Kommentar

Fellespolise for samiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	02.06.2025	pr. tlf.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	04.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema oversendes eiendomsmegler.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CY1978

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
38251028

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Fridtjof Fjære	Atle Nilssen

Gateadresse
Munkerudkleiva 10

Poststed	Postnr
OSLO	1164

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1996

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 28

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: lekkasje i rør fra sluk. Hele rørsystemet skal skiftes i sameiet. Installert dusjkabinett.

Document reference: 38251028

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sluk
Arbeid utført av	Sameiet

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Generelt vedlikehold
Arbeid utført av	Sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251028

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Leiligheten har vært utleid fra den ble kjøpt i 1996, så detaljkjennskap til endel av spørsmålene mangler

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Planer om oppgradering av bad/rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251028

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251028

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Fjære	f230ae009fa0a69d296da12dd1d636f47baa49f4	18.08.2025 09:31:09 UTC	Signer authenticated by One time code

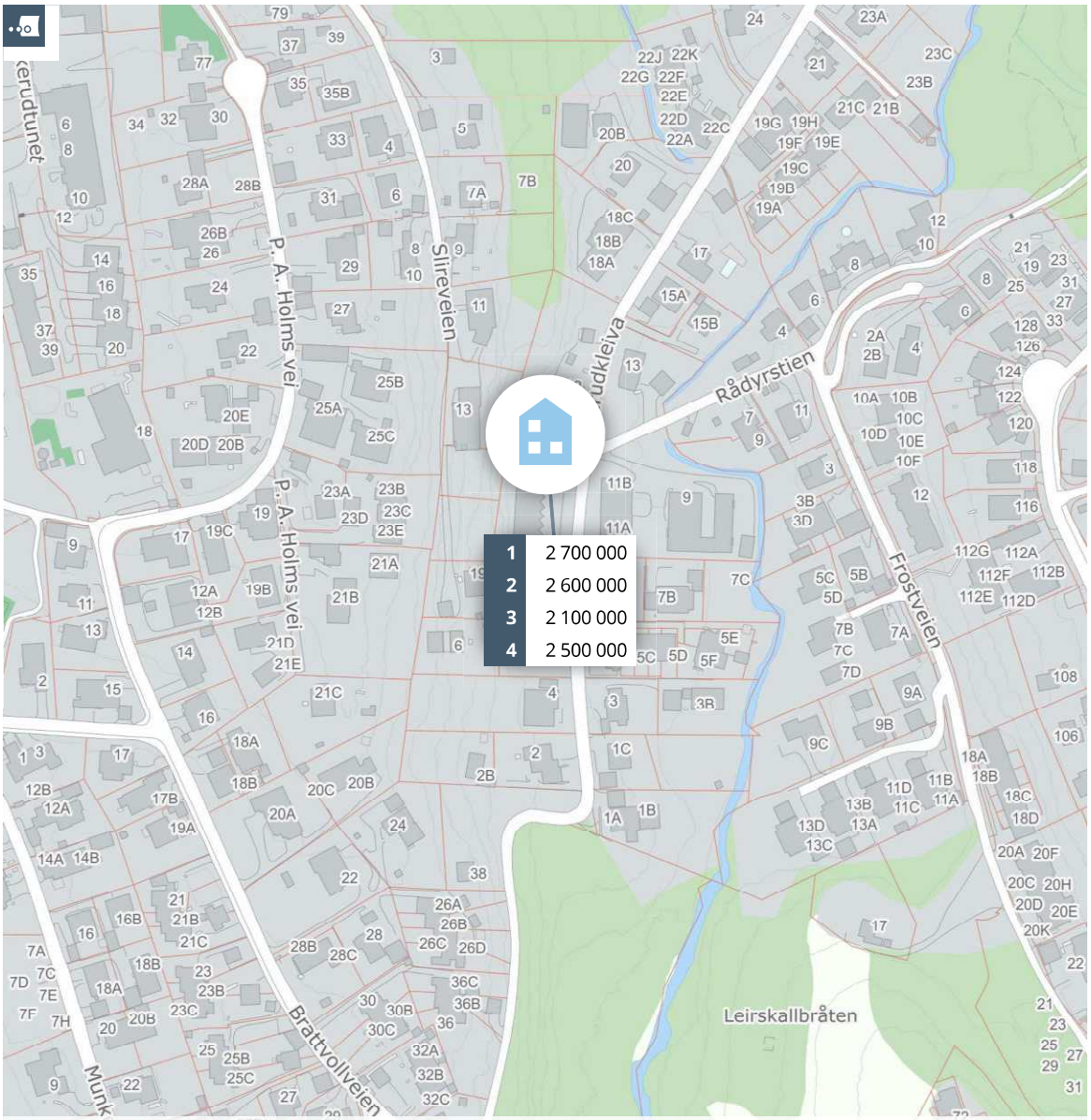
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Atle Nilssen	51bd351a61918eee88a6c6d7c8372fa599a54d07	18.08.2025 09:32:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251028

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

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

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



Meglers verdivurdering
MUNKERUDKLEIVA 10

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 25.10.2024

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: Anders Hartwig Thoresen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Munkerudkleiva 10, 1164 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 181 BNR 354 FNR 0 SNR 43 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MUNKERUD

Verdivurdert til

2 500 000

-	2 500 000	73 529
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	34 m²
BRA	34 m²
Byggeår	1969

Fellesutgifter	3 234
Formue	-
Soverom	0
Etasje	-
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

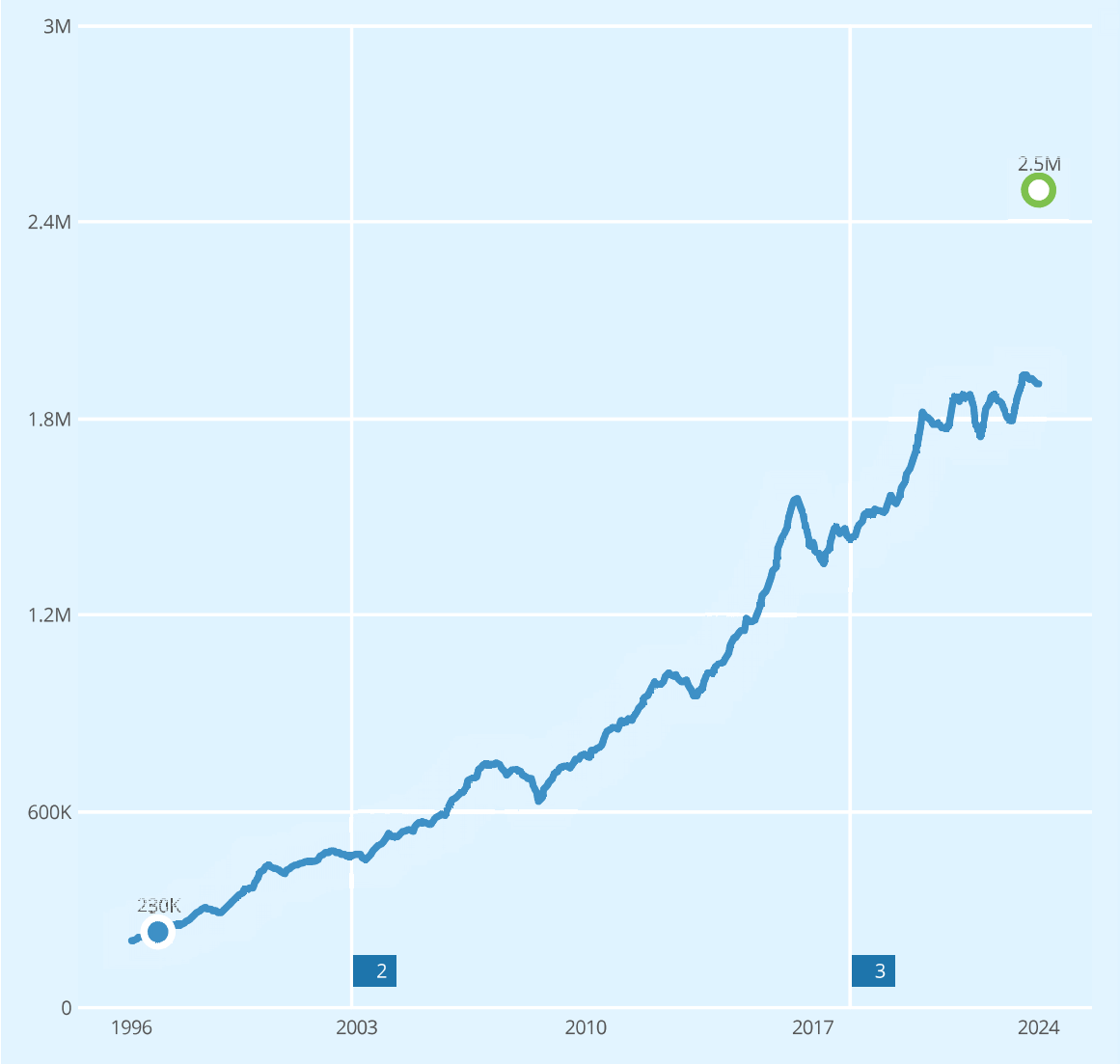
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Munkerudkleiva 10 34 m² 1969 2. etg - sov	10.11.2023	2 740 000	**2 700 000**	0	2 700 000	**79 412**
2 Munkerudkleiva 10 34 m² 1969 4. etg - sov	15.12.2022	2 500 000	**2 600 000**	0	2 600 000	**76 471**
3 Munkerudkleiva 10 34 m² 1969 3. etg 1 sov	03.11.2023	2 190 000	**2 100 000**	0	2 100 000	**61 765**
4 Munkerudkleiva 10 34 m² 1968 1. etg 1 sov	14.06.2024	2 600 000	**2 500 000**	0	2 500 000	**73 529**

Studio leilighet med balkong som fremstår som et total oppusning/rehabiliteringsprosjekt. Bad, kjøkken og alle overflater samt det elektriske må/bør pusses opp for å tilfredstille dagens krav til standard.

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.11.1996		05.11.1996	-	230 000	-	230 000	4

4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenliknet med siste salg, ligger prisen mer som forespeilet en indeksregulert

Leiligheter til salgs i MUNKERUD grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

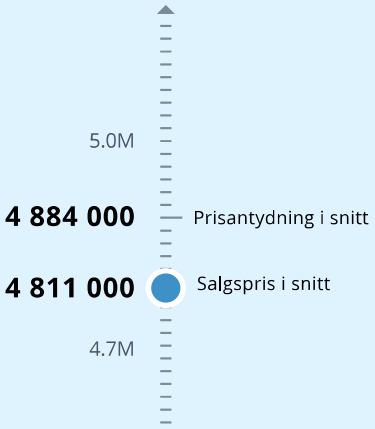


Annonsene har i snitt ligget ute i

6
dager

Leiligheter solgt i MUNKERUD grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

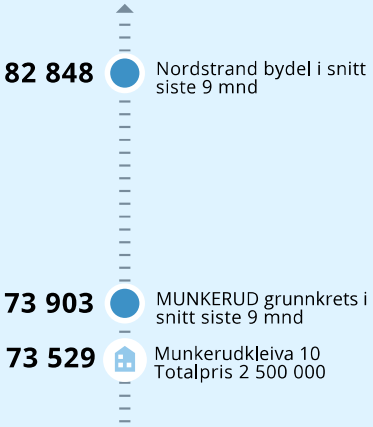


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 1.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Privatmegleren
Panorama

Alexander Moltubak Løken

Oslo, 16.05.2025

Tlf.: 90 03 94 04
E-post: alexander.loken@privatmegleren.no
Deres ref.: 38251028

MEGLEROPPLYSNINGER

Vi viser til deres forespørsel av 16.05.2025
Vedr. Boligsameiet Munkerudkleiva 10
Organisasjonsnr.: 871278792
Gnr. 181 Bnr. 354 Snr. 43
Adresse: Munkerudkleiva 10, 1164 Oslo
Eier/e: Atle Nilsen/ Per Fridtjof Fjære

Dokumenter som følger meglerpakke:
Boligselskapets årsberetning med regnskap 2023 og budsjett 2024 (innkalling til årsmøte 2024), protokoll fra årsmøte 2024, sameiets vedtekter, husordensregler og parkeringsregler + innkalling ekstraordinært årsmøte 2024 + protokoll.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styreleder: Bjørn Bratt Aanensen
  E-postadresse: baa@basia.no
- Påkostninger/utbedringer: Se årsberetningen.
- Boligselskapets forsikring: Eiendommen(e) er forsikret i If Forsikring. Polise nummer: SP4536461.1.1

Økonomiske opplysninger om boligen:

Totale felleskostnader pr mnd: 3 743,-
Felleskostnader 3 234,-
Vedlikeholdsfond 500,-

Sameiet har ingen felleslån.

Parkering:

Viser til vedtak på siste årsmøte om iverksettelse av parkeringskontroll i Munkerudkleiva 10. Styret har engasjert selskapet som ble fremmet i møtet, P-Service AS.

Alle som skal parkere på sameiets p-plasser (skiltet) må oversende følgende til styret@munkerudkleiva10.no

- **Bilens registreringsnummer**
- **Bileiers telefon og email**
- **Hvilken leilighet eller seksjon parkeringstillatelsen / oblat skal knyttes til.**

Det deles ut 1 p-tillatelse / oblat pr leilighet. For ytterlige informasjon kontakt styret.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere innrapporterte tredjepartsopplysninger. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny eier/melding bes sendt til yngve.abrahamsen@phm.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fullt personnummer (11 siffer), mobilnummer, e-postadresse og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt selgers nye adresse. Dette av hensyn til ligningsoppgavene til kjøper og selger.

Priser og gebyrer

Faktura for eierskiftegebyr, kr. 6 570,- inkl. mva., sendes når forretningsfører mottar eierskiftemelding. Faktura for materiell og boligopplysninger på kr. 5 150,- inkl. mva. og blir sendt som EHF.

For annen informasjon vises det til vedlegg.

Med vennlig hilsen

Yngve Abrahamsen
Eiendomsforvalter
PHM Forvaltning AS

VEDTEKTER

for

Boligsameiet Munkerudkleiva 10

fastsatt i forbindelse med seksjonering. Vedtatt i sameiermøte den 14. april 2004 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31, senere endret i sameiermøtet 30. mars 2016. Revurdert pr 14. mai 2019 i medhold av lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr. 65 (esl.) Revidert pr 2. juli 2020 med ny §4, avsnitt 7.

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 63 seksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 181 bnr.354 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett mv.

2.1 Organisering

Sameiet består av 63 boligseksjoner og 0 næringsseksjon(er) med tilhørende fellesarealer, tekniske rom og boder.

2.2 Råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i Sameiet.

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med enerett til bruk av den seksjon som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier har full rettslig råderett over sine seksjoner, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse, så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lovgivning.

2.3 Bruk av eiendommen

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal. Hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret før tiltaket påbegynnes.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til en plass selv om sameiet ikke har faste plasser mot noen leiligheter. Krav på plass gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen fristilles ved salg av seksjonen.

2.4 Eksklusiv bruk av fellesarealer

Det er ingen seksjoner som har eksklusiv rett til bruk av fellesarealer. Der en eller flere seksjonseiere senere skulle blitt gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er).

§ 3
Felleskostnader

3.1 Generelt

«Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet og fordeles etter sameierbrøk.
Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene i.h.h.t oppdelingsbegjæringen (oppgitt i o/oo), med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Basert på budsjett innbetales et à konto beløp hver måned.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap (hovedsikring).

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å montere og vedlikeholde røykvarslere og brannslukningsapparater i egen seksjon.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å bytte pakninger og kraner på rør og radiatorer i egen seksjon. Ta kontakt med styret for rørlegger og tilgang til tekniske anlegg.

Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av Sameiet, og kostnadene fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av pkt 3.

Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger (inklusive fasadekledning), fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar.

Sameiet har alminnelig vedlikeholds- og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann-avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjon som følge av seksjons-eierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Eier av seksjon 1, 55 og 63 har ansvaret for bygningsmessig vedlikehold av vinduer og verandadører i stue og de bygningsmessige endringer som innsettingen av dette medfører, herunder også følgeskader på sameiets eller andre seksjonseieres eiendom. Ved manglende vedlikehold kan styret beslutte å utføre det nødvendige for seksjonseierens regning og risiko.

Seksjonenes utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra Sameiets styre, og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Skilting av postkasser samt ringetablåer skal være ensartet, og rekvireres gjennom styret/forretningsfører.

Ved eierskifte eller ny utleie belastes ny skilting av eier av seksjonen.

§ 5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar at seksjonene skal foreta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6
Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon må meldes til forretningsfører eller styret for registrering.

§ 7
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år ~~og ett år~~ av gangen. Styrets leder velges særskilt for to år av gangen. Varamedlemmer for 1 år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i seksjonseiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært seksjonseiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært seksjonseiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært seksjonseiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir seksjonseiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på seksjonseiermøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til seksjonseiermøte.

§ 11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever at de seksjonseierne det gjelder uttrykkelig sier seg enig i:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter,
- Endring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Endring av vedtektsbestemmelsene om annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 3,
- Endring av vedtektsbestemmelse om eksklusiv rett til bruk av fellesareal i § 2.4.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig i vedtaket.

§ 13
Om årsmøtet

Eier av hver seksjon har en (1) stemme hver på årsmøtet.

Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende seksjonseiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen gjennomgås før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært seksjonseiermøte.

§ 15
Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18
Bygningsmessige arbeider

Arbeider i forbindelse med seksjonene som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret og årsmøtet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av lov om eierseksjoner § 49 annet ledd eller som for øvrig ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Andre byggearbeider/utskiftninger tilknyttet seksjonene skal skriftlig varsles til styret.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
Habilitetsregler for seksjonseiermøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
Parkering

Det er parkeringsplasser tilhørende sameiet. Styret besørger den løpende forvaltningen av disse plassene. Inntekt fra plassene skal tilfalle sameiet, eller benyttes på den måten årsmøtet har bestemt.

§ 22
Boder

Alle leiligheter er tildelt bod. Det er styret som tildeler boder og besørger den løpende forvaltningen av disse. Eventuelle inntekt fra utleie av boder skal tilfalle sameiet, eller benyttes på den måten årsmøtet har bestemt.

§ 23
Oppvarming og varmt vann

Alle seksjonseiere har ansvaret for oppvarming av egen seksjon utover allerede montert sentralvarme. Hvis sameiet velger å fjerne sentralvarmeanlegg må den enkelte seksjonseier besørge montering av nye varmekilder / økt strømkapasitet fra sikringsskap. Ved utkobling av sentralvarme besørger sameiet økt strømkapasitet til hver leilighet.

Alle seksjoner har felles varmt vann. Kostnaden for dette blir fordelt etter samme prinsipp som fellesutgifter på de seksjoner det gjelder. Hvis en seksjonseier etablerer egen varmtvannsbereder fra egen strømmåler vil seksjonen ikke får noe fradrag i felleskostnadene.

§ 24
Forsikring

Hver av partene holder sine interesser forsikret.

Sameiet har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., ut over det som dekkes av de forsikringer sameiet har som huseier. Dette gjelder likevel ikke skader som skyldes sameiets mislighold.

Den enkelte sameier forsikrer egen bygningsmessig innredning, fast og løst inventar. Skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v. i boder dekkes av den enkelte eiers

innboforsikring. Ved skade på seksjonen skal seksjonseiers forsikring benyttes så langt den dekker, inkludert mulig egenandel før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiet blir belastet egenandel i forbindelse med en forsikringsskade inne i en seksjon skal denne fordeles likt mellom sameiet og den respektive seksjonseier.

§ 25
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Sameiet Munkerudkleiva 10

HUSORDENSREGLER

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

A. Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, barnevogner eller annet i felles trapperom og korridorer.
B. Balkonger skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær. Det er forbudt å grille på balkongen.
C. Montering av parabolantenne ute på balkongen er forbudt. Montasje av øvrig utstyr/ anordninger (eks. markiser etc.) som skjemmer byggets fasade er også forbudt
D. Inngangsdøren skal av hensyn til sikkerhet, holdes låst hele døgnet. Dører til sykkelbod og kjeller skal alltid være låst.
E. Hund eller katt er tillatt, men må ikke holdes uten styrets tillatelse. Skriftlig beskjed sendes styret ved forretningsfører.
F. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETENE

A. Det skal være alminnelig ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 06.00.
B. Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl. 08.00. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom.
C. Bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 09.00 hverdager, ikke etter kl. 18.00 lørdager og ikke i det hele tatt på søndag og helligdager.

3. VASKERI

A. Det er felles vaskeri i kjelleren som kan benyttes av blokkens beboere til vask av eget tøy. Eget reglement gjelder for bruk av rommet, se oppslag.
B. Vaskeriet skal bare benyttes mellom kl.07.00 og kl. 23.00.

4. SØPPEL

A. Søppel skal kastes i søppelcontainer plassert på nordsiden av blokka.
B. Med søppel forstås her vanlig husholdningsavfall, matrester, papir og lignende. Husk kildesortering; papir og papp kastes i egen container som er beregnet og merket "papir/papp".
C. Større ting som skal kastes, eksempelvis gamle møbler, overskuddsmaterialer etter oppussing, osv. kan etter avtale med vaktmester midlertidig mellomlagres i blokkas gamle søppelrom i påvente av at åpen avfallscontainer rekvireres. Dette skjer regelmessig hver høst og vår.

5. UTVENDIG VEDLIKEHOLD

A. Det er den enkelte beboers generelle vedlikeholdsplikt å beise leilighetens vindus – og dørkarmer utvendig. For å få et ensartet preg skal det benyttes Butinox beis med tjærebrun farge.
B. Det er også opp til den enkelte å male verandagulvet sitt slik at dette er vanntett.

6. FELLESROM

A. Røyking eller bruk av bart lys og fyrstikker er forbudt i alle fellesrom i Sameiet.
B. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i en korridor, plikter han å påse at det etter kort tid blir lukket og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter leieboeren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.

Vedtatt av styret den 6. august 2004 / årsmøte 14. mai 2019

ORDENSREGLEMENT FOR PARKERINGSANLEGG MUNKERUDKLEIVA 10

a) Bileiere har et særlig ansvar i sameiet, da bilen foruten å være et direkte faremoment, også er en alvorlig forurensnings- og støykilde.

b) Kjøring og parkering i området må bare foregå i samsvar med oppsatte skilt. I den grad styret innfører parkeringskontroll må alle parkerte biler skal ha gyldig oblat i vinduet. Biler uten oblat vil bli ilagt kontrollgebyr.

c) Det minnes særskilt om at det er parkering forbudt i innkjøring ved hovedinngang, samt foran atkomst til søppelhus. Disse arealene er kun åpent for serviceetater som vaktmestertjenesten, renholdsverk, ambulanser og drosjer, og skal derfor være ryddig døgnet rundt.

e) Hver enkelt beboer plikter å henvise sine gjester med bil til avsatt parkeringsareal samt eventuelt utstede dem med oblat.

f) Parkeringsplassene kan ikke uten styrets tillatelse anvendes til andre formål enn oppstilling av beboernes egne **registrerte** motorkjøretøyer i daglig bruk. Det er ikke anledning til å hensette biler for lagring over lengre tid (ubrukt i mer enn 30 dager). Biler som er avskiltet, bilvrak eller annet som opptar unødvendig og uberettiget plass, vil bli fjernet for eiers regning.

g) Det er ikke anledning til å hensette traller/tilhengere eller annet materiell (f.eks. båt) uten forhåndsgodkjennelse fra styret.

h) Ved arbeid på eller ved parkeringsplassen (graving, snørydding, etc.) må kjøretøyer flyttes ved behov. Varsel om flytting vil bli kunngjort på oppslagstavle eller hovedinngangsdør minimum 48 timer før flytting må skje.

Manglende etterlevelse av ovenstående regler vil medføre borttauing / fjerning av kjøretøy / gjenstander for eiers regning og risiko.

Vedtatt av styret den 6. august 2004 / årsmøte 14. mai 2019

Innkalling til ordinært årsmøte for 2024

Boligsameiet Munkerudkleiva 10.

Ordinært årsmøte i Boligsameiet Munkerudkleiva 10 avholdes 2. mai 2024 kl. 18.00 på Lambertseter Skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets arbeid i 2023 for orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023 + BUDSJETT 2024

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Budsjettet er tatt inn etter regnskapet.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For sitt arbeid siden siste årsmøte ber styret om godkjenning av godtgjørelse med kr. 25 000,-.

5. SAKER TIL BEHANDLING

1. Sensorstyrt lys i korridorer og oppganger med grunnbelysning
2. Sensorstyrt lys langs fasade mot fjell med grunnbelysning
3. Utskifting stoppekraner for varme og vann
4. Baderomsutskifting – Innkalling kapital – 3.000,- pr mnd fra 1/1-2025
5. Hoveddør
6. Nytt gulvbelegg 2. etg høyblokken
7. Nye låser på postkassene, alternativt skifte ut alle kasser
8. Etablere parkeringstillatelser. Betalt parkering. Ventende vedlikehold.
9. Brann og rømningsplaner i fellesareal,

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år (Begge styremedlemmer fratrer)
C) Valg av 2 varamedlem for 1 år

Oslo, 20. mars 2024

Styret i Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Bratt-Aanensen /s/ Terje Ufs /s/ Erik Fjellberg /s/

ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:			VALGT:
Leder	:	Bjørn Bratt Aanensen	Valgt i 2023 for 1 år
Styremedlem	:	Erik Fjellberg	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	:	Terje Ufs	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	:	Tormod Frogner Borge	Valgt i 2023 for 1 år
Varamedlem	:	Bianka Harstveit	Valgt i 2023 for 1 år

2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Iht. regnskapsloven §3-3 omfattes boligsameiet av likestillingsloven og det oppfordres derfor ved valg til en fordeling av kjønn i styre, komiteer og utvalg.
Sameiets styre har i perioden bestått av 3 menn og ingen kvinne.
Boligselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Selskapet har 2 deltidsansatte, og av disse er 1 kvinne og 1 mann.
Boligselskapet følger likestillingslovens bestemmelser og vil tilstrebe likestilling ved ev. nyansettelser.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sefbo Forvaltning AS, endret navn til PHM fra primo 2024. Sameiets revisor er Revision AS

EIENDOMMEN

Sameiet består av 1 bygning med til sammen 63 seksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 181 bruksnr. 354. Sameiet ligger i Oslo kommune. Sameiets adresse er Munkerudkleiva 10. Leilighetene som er planlagt bygget i kjeller har adresse Munkerudkleiva 12.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.

REHBILITERING.

2001/2002 - Opparbeidet parkeringsplass
2002 - Malt oppgang. Fliselagt Fellesgang i 4. etg. i høyblokk
2003 - Bygget søppel hus som ferdigstilles i 2004
2004 - Behandlet leilighet og fellesareal mot skadedyr
2005 - Nye postkasser, rehabilitering av verandaer, rehabilitering/vask av fasader, behandlet leilighet og fellesareal mot skadedyr.
2007 - Ny oljetank
2008 - Sirkulasjonssystem varmtvann

2009 - Oppgradering Get og rehabilitering av balkonggulv
2009 - Rehabilitering av balkonggulv
2012 - Malt vaskeri
2013 - Satt opp uthus bak bygget til snøfreser og redskap
2013 - Malt deler av fasade mot fjellveggen
2013 - Malt 8 verandahimlinger (syd)
2013 - Renset ventilasjonssystem (spredernett)
2014 - Malt 2 korridorer (2. + 3. etg. nord)
2015 - Malt oppgang + 2 korridorer (1. etg syd + 1. etg. nord)
2015 - Eksisterende lamper i oppgang ble rehabilitert
2015 - Nytt calling anlegg
2015 - Ny tørke trommel
2015 - Ny sirkulasjonspumpe til radiator systemet
2019 - Nytt gulvbelegg 3 etg, syd.
2019 - Oppmaling alle gelender oppgang
2020 - Reparert varmesystemet i korridor 3+4 etg
2020 - Ny varmevifte tørkerom
2021 - Ny trafo, nytt strøminnlegg med kapasitet til å øke i leiligheter
2021 - Ny hovedtavle, fjernet de gamle
2021 - Nye varmtvannsberedere
2021 - Ny varmekilde, Elektrokjele
2021 - Utbedret rørsystem i teknisk rom
2021 - Byttet tak på øvre og nedre bygg. Nye stiger til tak. Hevet gesims øvre tak.
2023 - Nye vinduer og veranda dører
2023 - Bytte alle vifter på taket til transistor styrte.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge-anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

EL- KRAFTAVTALE

Gudbrandsdal Energi står for leveransen av elektrisk kraft.
Sameiet har 1 måler: 735999-2908003028 (Gårdsanlegg)

SERVICE PÅ ANTENNEANLEGGET

Telia (Tidl. GET) sin servicetelefon 02123 er åpen kl. 09.00 - 22.00, lørdag/søndag kl. 12.00-20.00.

INNHOLD ANTENNEANLEGGET

Under fremkommer innholdet i avtalen sameiet har med Telia som ble vedtatt i april 2022. Prisen er justert i ettertid og dekkes via felleskostnadene. For ytterligere spørsmål rundt avtalen oppfordrer vi alle til å kontakte Telia på telefon 924 05 050 eller **https://www.telia.no/kundeservice/**

Telia

TILBUDET INNEHOLDER

- **Kollektiv Bredbånd 100**
- **Kollektiv TV & Strømming – 5 poeng**
- **Bytte til siste trådløst modem inkludert (valgfritt)**
- **Service og vedlikehold**

Inkludert i fellesavtalen er 100 Mbps bredbånd sammen med TV & Strømming med 5 poeng. Beboere har 5 poeng for å velge inn og ut enkeltkanaler, i tillegg til 12-15 faste kanaler. Beboere kan oppgradere tjenester individuelt.

PRIS PR. HUSSTAND:	299,- / MND

PRISER FOR INDIVIDUELL OPPGRADERING

TV & Strømming oppgraderingspriser:

TV & Strømming – 50 poeng: 199,- / MND

Bredbånd oppkjøpspriser:

For beboere **med tv** og bredbånd				For beboere med **kun bredbånd**		
250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1,250 Mbps
329,-	399,-	459,-	529,-	0,-	179,-	429,-

Beboere som har kjøpt seg opp utover kollektiv avtale vil ved aktivering av ny avtale bli oppgradert til en høyere hastighet til lik eller lavere pris. Priser og hastigheter kan endres.

Se Telia.no for mer informasjon om produkter og tjenester.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF skadeforsikring og polisenummeret er SP4536461.1.1. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at

forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.
Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hjemforsikringen dekker også innbrudd i boder.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret eller Sefbo Forvaltning AS – tlf.nr. 67 81 88 00 eller E-post: stabekk@sefbo.no

3. STYRETS ARBEID 2023

Styrets arbeid i 2023 har i stor grad omfattet utskifting av vinduer, mye vannskader fra bad der det ikke benyttes dusjkabinett samt innhenting av priser og rapporter på de utestående vedlikeholdsarbeidene som sameiet har behov for å gjennomføre og som er iverksatt.

Styret har jobbet med følgende saker:

- Gjennomført styremøter og et årsmøte.
- Gjennomført flere befaringer på eiendommen i forbindelse med bl.a. vannskader
- Håndtering av vannlekkasjer fra leiligheter i 1. etg og ned i kjeller.
- Opprydning i boder og brukere, særlig i bomberomsdelen som nå er sperret av og kun tilgjengelig for de som faktisk har bod der.
- Oppfølging av vaktmester og vaktmester sine rutiner
- Gjennomgang av rørsystem i kjeller for kartlegging av defekte / utslitte kraner som bør byttes
- Korrespondanse forbundet med utestående krav.
- Rydding av søppel og skrot fra eiendommen
- Utarbeidelse av informativ årsmelding
- Startet arbeidet med å forberede en baderomsutskifting.
- Utstrakt informasjon sendt ut forbundet med arbeider på og i eiendommen, herunder stor pågang fra meglere i forbindelse med unormalt mye salg av leiligheter i perioden.
- Besvart mye mailer fra beboere som har et ganske bredt omfang av utfordringer.
- Flere tilfeller av uoverensstemmelser mellom beboere med tilhørende trusler om vold. En del problemer rundt bruk av narkotikas. Dialog med naboer og politi. Styret tilskriver seksjonseier for de leilighetene det gjelder.
- Oppfølging av sameiets leverandører.
- Befaringer og utskifting av vifter på tak.
- 4 vannskader med forsikringsselskapet
- 7 vannskader med leiligheter som dusjet rett på gulv.
- Samtaler med naboer for å forsøke å kartlegge hvem som kaster stein ned på sameiets tak. Ikke løst, skjer fra veien / husene på oversiden.
- Kartlegging av vann som kommer ned fjellet bak sameiet som igjen medfører vanninntrenging i sameiets kjeller.

Styret bør jobbe videre med følgende saker i neste styreperiode for gjennomføring i perioden 1-3 år:

- Vedlikehold av fasade, særlig mot gavl og bakgård
- Utbedring baderom med oppstart ca år 2029/2023
- Utbedre stigeledninger for vann + soil kloakk
- Rehab av bunnledning ut til gate.

Styret antar at følgende vedlikeholdsoppgaver kommer innen periode på 3-10 år:

- Det er etter styrets vurdering ingen arbeider utover nye baderom som kan flyttes i tid utover 3 år.

BADEROM

Se egen sak 5.10 – Sparing til nye baderom.

Styret opplyser om at hvis noen velger å pusse opp badene i perioden frem til felles oppussing starter så vil alt arbeid og investering være å anse som tapt. Alle bad vil bli total rehabilitert sammen med soilrør og vannledninger.

Sameiet vil ikke på noen måte kompensere for arbeid som er gjort i forkant av dette.

4. REGNSKAPET FOR 2022

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningen.

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

Inntekter
Innbetalte fellesutgifter utgjorde kr. 5.158.472,-. Inklusive her er 588.694,- som ble innbetalt i forbindelse med utskifting av vinduer og radiatorer samt 182.500,- som ble utbetalt fra Oslo Kommune i støtte til utskifting av vinduer.

Kostnader
De totale driftskostnadene var på kr. 8.746.371, -.

Resultat
Driftsresultat utgjør et underskudd på kr 3.585.361,- som foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital (disponible midler) pr. 31.12.2023.
Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets egenkapital pr. 31.12.2023 er kr 1.549.367,-.

For øvrig vises det til de enkelte regnskapstallene og notene lenger bak i innkallingen.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Budsjettet vises i egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

Budsjettet for 2023 viser et overskudd på kr. 369.191,-. Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20. mars 2024

Styret i Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Bratt-Aanensen /s/ Terje Ufs /s/ Erik Fjellberg /s/

as.revision

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Karl Johans gate 7, 0154 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

Til årsmøtet i
Boligsameiet Munkerudkleiva 10

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Munkerudkleiva 10 som viser et underskudd på kr 3 585 361. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Askim, 2. april 2024
AS Revision

Jon Inge Solberg
Statsautorisert revisor

INAA GROUP
INTERNATIONAL ASSOCIATION OF INDEPENDENT ACCOUNTING FIRMS

Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		4 569 778	2 464 753	2 607 992	2 644 191
Andre inntekter	1	588 694	1 992 500	1 990 000	13 500
Sum inntekter		**5 158 472**	**4 457 253**	**4 597 992**	**2 657 691**
Kostnader					
Lønn	2	152 003	114 355	254 854	117 400
Kommunale avgifter		352 437	294 688	336 000	410 000
Strøm og varme		568 884	615 897	970 000	800 000
TV og bredbånd		247 609	223 248	240 000	260 000
Andre driftskostnader	3	95 658	6 299	14 000	30 800
Vaktmester og renhold	4	78 355	78 777	66 650	91 000
Reparasjon og vedlikehold	5	6 774 443	50 506	6 522 500	95 500
Forretningsførsel og honorarer	6	307 789	285 863	292 250	297 000
Forsikring		151 455	259 523	165 000	170 000
Andre kostnader	7	17 738	24 947	17 400	16 800
Sum kostnader		**8 746 371**	**1 954 104**	**8 878 654**	**2 288 500**
Driftsresultat		**-3 587 899**	**2 503 149**	**-4 280 662**	**369 191**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		2 538	34 068	500	0
Finanskostnader		0	58	500	0
Sum finans	**8**	**2 538**	**34 010**	**0**	**0**
Resultat		**-3 585 361**	**2 537 160**	**-4 280 662**	**369 191**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		134 171	70 742
Forskuddsbetalte kostnader		141 716	114 334
Sum fordringer	**9**	**275 887**	**185 077**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 273 480**	**4 810 946**
Sum omløpsmidler		**1 549 367**	**4 996 023**
Sum eiendeler		**1 549 367**	**4 996 023**

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		1 551 707	1 551 707
Opptjent egenkapital		3 195 073	3 195 073
Årets resultat		-3 585 361	1
Sum egenkapital	**11**	**1 161 419**	**4 746 780**
Gjeld			
Leverandørgjeld		165 697	11 963
Kortsiktig gjeld til det offentlige	12	15 915	1 983
Forskudd fra kunder	12	190 833	221 229
Skyldige lønnskostnader	12	15 502	14 068
Sum kortsiktig gjeld		**387 948**	**249 243**
Sum egenkapital og gjeld		**1 549 367**	**4 996 023**

Oslo, 20. mars 2024

Styret i Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Bratt-Aanensen /s/ Terje Ufs /s/ Erik Fjellberg /s/

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ekstraordinær innbetaling	10 000	1 980 000	1 980 000	0
Annen driftsrelatert inntekt	383 694	12 500	10 000	13 500
Refusjoner	182 500	0	0	0
Viderefaktureringer	12 500	0	0	0
Sum andre inntekter	**588 694**	**1 992 500**	**1 990 000**	**13 500**

Inntekter refusjoner er fra Oslo Kommune Klimaetat

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	94 680	65 813	180 000	70 000
Feriepenger	11 362	7 898	18 360	8 000
Feriepenger over 60 år	2 178	1 514	0	0
Godtgjørelse til styre- og	25 000	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	16 875	12 805	28 905	13 000
Arbeidsgiveravgift av påløpt	1 909	1 327	2 589	1 400
Sum lønnskostnader	**152 003**	**114 355**	**254 854**	**117 400**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snørydding/strøing/feiing	2 500	0	0	2 500
Blomster, hageutgifter etc	7 666	-2 639	7 000	8 000
Skadedyrkontroll	10 428	0	0	10 000
Motordrevet verktøy	47 298	0	0	0
Driftsmateriale	15 631	5 742	7 000	7 000
Mobiltelefon ansatte	3 136	3 196	0	3 300
Reklamekostnad	9 000	0	0	0
Sum andre kostnader	**95 658**	**6 299**	**14 000**	**30 800**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	54 645	54 340	59 125	63 000
Matteleie	7 355	6 659	7 525	8 000
Avfall og deponikostnader	16 355	17 778	0	20 000
Sum vaktmester og renhold	**78 355**	**78 777**	**66 650**	**91 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Drift/vedlikehold brannteknisk	0	0	10 000	0
Vedlikehold dører og låser	6 050	4 124	0	8 000
Vedlikehold vann og avløp	0	8 800	220 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 725	7 489	7 500	7 500
Vedlikehold ventilasjon	387 500	5 093	0	0
Egenandel forsikring	0	25 000	25 000	20 000
Vedlikehold annet	5 661	0	60 000	60 000
Prosjekt Vinduer	6 359 507	0	6 200 000	0
Sum vedlikehold	**6 774 443**	**50 506**	**6 522 500**	**95 500**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar revisjon	9 375	26 574	7 000	10 000
Forretningsførsel fast	73 160	68 048	75 250	77 000
Honorar for juridisk bistand,	0	0	15 000	15 000
Honorar konsulenter	225 254	191 242	195 000	195 000
Sum honorar	**307 789**	**285 863**	**292 250**	**297 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Revisjon AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styreportal	551	0	0	1 000
Data/EDB-kostnad	35	0	0	0
Dokumentproduksjon	10 051	12 396	10 000	10 000
Kontingent, fradragsberettiget	0	2 650	0	0
Huseiernes Landsforbund	1 692	0	0	0
Styre- og	600	0	0	800
Øredifferanser	-6	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	4 562	5 201	7 400	5 000
Annen kostnad,	0	4 666	0	0
Purregebyrer	253	35	0	0
Sum andre kostnader	**17 738**	**24 947**	**17 400**	**16 800**

Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	2	17	0	0
Renteinntekt felleskostnader	2 221	2 184	0	0
Annen finansinntekt	315	362	500	0
Kundeutbytte	0	31 506	0	0
Sum finansinntekter	**2 538**	**34 068**	**500**	**0**
Annen rentekostnad	0	58	500	0
Sum finanskostnader	**0**	**58**	**500**	**0**
Sum finans	**2 538**	**34 010**	**0**	**0**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	79 460	21 372
Forskudd Kunder	54 711	48 139
Nedbetaling Skadedyrkontroll	0	1 232
Sum kundefordringer	**134 171**	**70 742**
Forskuddsbetalt forsikring	75 484	0
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	64 849	0
Andre forskuddsbetalte	1 382	114 334
Sum andre fordringer	**141 716**	**114 334**
Sum fordringer	**275 887**	**185 077**

Andre forskuddsbetalte er Domeneshop og Huseiernes Landsforbund.

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Odal Sparebank kr 1 267 664
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 5 816.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	4 746 780	2 209 622
Årets resultat	-3 585 361	2 537 160
Egenkapital 31.12	**1 161 419**	**4 746 781**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk (reskontro)	4 551	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 179	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	2 185	1 983
Skyldig feriepenger	15 502	14 068
Annen påløpt kostnad	136 122	173 090
Forskuddsbetalte FK	54 711	48 139
Sum annen kortsiktig gjeld	**222 250**	**237 280**

Annen påløpt kostnad er avsatt lønn og strøm desember.

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**4 746 780**	**2 209 621**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 585 361	2 537 160
B. Årets endring i disponible midler	-3 585 361	2 537 160
C. Disponible midler 31.12	**1 161 420**	**4 746 781**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

Sak 5.1 - Sensorstyrt lys i korridorer og oppganger med grunnbelysning

Styret har innhentet priser på sensorstyrt lys i korridorer og oppganger med grunnbelysning. Dette er lamper med sensor innebygget som dimmes til ca 5% styrke etter 1 minutt uten bevegelse. Både styrke og karenstid er justerbart.

Mottatt tilbud på utskifting av ca 67 lamper pr 2023-10-05 utgjør NOK 98.750,- inkl mva.
I tillegg ønsker styret å gjøre det samme i bod arealet, gangsonen. Dette vil utgjøre ca NOK 10.000,- i tillegg. Styret ønsker dette ut fra et sikkerhets perspektiv. Det er litt ukomfortabelt i kjeller korridoren om noen har skrudd av lyset. Prisen er innhentet i oktober 2023. Normal pris stigning må forventes.

Hvis vi legger til grunn at dagens lamper i snitt er på ca 20 watt og at de står på ca 15 timer i døgnet utgjør dette en årlig strømkostand ved 1 kr kWH på ca 8.000,- p.a. I tillegg kommer kostnader til lyspærer. Tiltaket er vil være nedbetalt på ca 8 år.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter utskifting av lamper i korridorer, inkl kjeller.

Tilbud;

Bytte alle lamper i oppgang og korridorer 67 stk lamper
-63 stk sg oreon med sensor og grunnlys
-4 stk sg disco 480 i trappegang med sensor og grunnlys

Alle lamper byttes kun 1 til 1 og eksisterende kabling og styring benyttes.

Til Kr 79.000,- eks mva = 98.750,- inkl mva

Sak 5.2 - Sensorstyrt lys på fasade mot fjell / p-plass / søppelskur med grunnbelysning

Styret har innhentet priser på sensorstyrt lys på fasade mot fjell, inkl mot parkeringsplassen mellom lavblokken og søppelskur med grunnbelysning. Dette er lamper med sensor innebygget som dimmes til ca 5% styrke etter 1 minutt uten bevegelse. Både styrke og karenstid er justerbart.

Mottatt tilbud på montering av ca 9 lamper pr 2023-10-05 utgjør NOK 58.000,- inkl mva.

Styret ønsker tiltaket ut fra et sikkerhets perspektiv etter flere meldinger fra beboere om at det oppholder seg personer på baksiden som forsøker å komme inn rømningsdørene.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter montering av lamper på fasade mot fjell og p-plass.

Tilbud;

Vi har gleden av å kunne tilby:

-Montere 7 lyskastere (steinel xled pro one plus 33W) med bevegelsessensor og grunnlys -Montere 2 vegglamper på vegg mot søppelskur -Montere en ny kurs fra hovedtavle, kabel påvegg ute mellom lamper -Montere styring/ur

For kr 46.600,- eks mva = 58.250,- inkl mva

Sak 5.3 – Utskifting av stoppekraner for varme og varmt / kaldt vann

Styret har innhentet estimat på utskifting av sameiets stoppekraner i kjeller for kaldtvann, varmt vann og radiatorvarme. Kranene er plassert i himling i bod området og håndterer «stammer» med leiligheter som ligger over hverandre.

Situasjonen i dag er at det kun er et fåtall av disse kranene på snart 60 år som kan stenges. I tillegg er de plassert inne i boder, som betyr at boder må brytes opp, innhold evt flyttes, før det er mulig å stenge vannet. Innen kranene er stengt i dag er følgeskadene ofte blitt store og ofte blir hele høyblokken eller lavblokken uten vannet som stenges.

Styret ønsker å bytte ut disse kranene over en periode på 3 år for å kunne opprettholde leveringssikkerheten på varme samt varmt og kaldt vann til flest mulig leiligheter ved lekkasjer eller arbeider i den enkelte leilighet.

Varme;
I dag kan varme stenges av i 3 forskjellige soner på ca 20/20/24 leiligheter i hver. Med nye kraner, plassert tilgjengelig utenfor bodene, vil vi kunne stenge pr stiger, eller som medfører at maks 6 eller 8 leiligheter blir berørt ved arbeider. Vi vil også redusere kostnadene betydelig hvis det blir behov for nedtapping for å utføre arbeid på anlegget.

Varmt og kaldt vann;
I dag kan vi kun stenge vannet for enten høy eller lav blokk. Med nye kraner, plassert tilgjengelig utenfor bodene, vil vi kunne stenge pr stiger, eller som medfører at maks 6 eller 8 leiligheter blir berørt ved arbeider.

Mottatt estimat på full utskifting pr 5. mai 2023 utgjør ca. NOK 186.000,- eks mva.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak. Styret vil innhente inntil 3 tilbud på jobben.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter utskifting av stoppekraner i h.h.t en oppsatt plan.

Sak 5.4 – Forberedelse utskifting baderom

Innledning:

Styret har de siste årene fått mange henvendelser i forbindelse med baderommene. Henvendelsene gjelder i hovedsak lekkasjer gjennom dekke fra badet over, sjelden lekkasjer i form av gjennomrusting av rør. Lekkasjer gjennom dekke skyldes utelukkende at badene ikke har membran så når det dusjes rett på gulvet så trekker vannet igjennom. Det er derfor strengt forbudt å dusje rett på gulv uten membran med klemring i sluk. Alle som ikke har membran i baderomsgulv, må etablere dusjkabinett med rør til rør system.

Rapporter og levetid:

Det ble i 2019 innhentet rapporter fra Selvaag Prosjekt AS på utskifting av baderom. Denne rapporten med tilhørende vedlegg sendes ut som en egen forsendelse til alle samme dag som årsmeldingen går ut. Husk at alt i rapportene er tall fra 2019.

De viktigste konklusjonene etter prøvetaking av rør var at flere rør er nede på en restlevetid på 8 år eller mindre. Der korrosjonen var størst var godset i røret (tykkelsen) redusert fra opprinnelig ca 9mm og helt ned til 3mm.
Rørene med best gods er vurdert med en restlevetid på 12-20 år. Utfordringen for sameiet er naturligvis at vi ikke vet hva restlevetiden er andre steder enn akkurat der prøvene ble tatt. Det er ikke usannsynlig at det finnes rør med enda kortere restlevetid.

Det viktigste budskapet her er nok at innen vi får startet en utbedring vil avløpsrørene være ca 60 år. Det legges til grunn en levetid på ca 50 år på avløpsrør i jern produsert på 1970 tallet. Eldre rør hadde mye tykkere gods som kan gi en lengre levetid.

Se vedlagt rapport fra Kiwa.

Tidsperspektiv, kostnader og finansiering – Innbetaling på NOK 3.000,- pr leilighet pr måned:

Hvis denne saken om oppstart sparing for rehabilitering av baderom blir vedtatt i mai 2024 så vil sameiet iverksette oppbygging av et fond. Denne oppbyggingen vil utelukkende skje gjennom direkte sparing der hver seksjon må innbetale et fast beløp hver måned. Styret legger opp til at hver seksjon innbetaler NOK 3.000,- pr mnd. Første innbetaling løper fra 1/1-2025. Det usikkert hva sameiet kan få av lån. Flere banker låner ikke lengre ut penger til sameier. I forbindelse med sameiets utskifting av vinduer var det ikke mulig å få noen bank til å låne sameiet penger. Kapitalt innskudd fra hver seksjonseier er på sin side også krevende ettersom mange av seksjonseiere ikke sitter på oppsparte midler.

En kvalifisert men ikke bindende tidslinje og kostnadsoversikt;

- Pr 31/12-2024 bør sameiet ha en oppspart egenkapital via driften på MNOK 1,0.
- En oppgradering av bad med full utskifting av alle rør koster fra 300.000,- til 450.000,- pr leilighet. Hvis vi antar at det vil bli litt prisstigning frem til oppstart så vil den totale kostnaden antagelig utgjøre 62 leiligheter * 450.000 = MNOK 27,6
- Av MNOK 27,6 vil ca MNOK 11,5 (41%) gå til rehab baderom (ca 185.000 pr bad) mens ca MNOK 16,2 (59%) går til nye rør og annen infrastruktur.
- Inkludert i baderom ligger riving av gammelt bad, nye vegger med fliser, himling, nytt opplegg strøm, varmekabler, nytt toalett, dusjhjørne, ny servant med garnityr og enkel baderomsinnredning.
- Inkludert i infrastruktur ligger nytt gulv på badet med flis u/ varmekabler, utskifting av alle soilrør fra over tak og ned til bunnledning under bunnplate i kjeller + nye bunnledninger (i kulvert) helt ut til offentlig tilknytning. Det ligger også inne nytt vanninntak og nye overvannsrør når grunnen først er gravet opp.
- Prisene baserer seg på innhentete priser fra 2019 (MNOK 20,7) justert for indeks (18%) i perioden frem til 2024. Videre er prisen justert med 18,1% for estimert oppstart arbeider 1/1-2030. Det er vanskelig å si hvordan prisene vil utvikle seg videre frem til oppstart.
- Hvis sameiet legger til grunn at vi får låne 46% av de totale kostandene må månedlig sparebeløp ligge på ca 3.000 pr leil pr mnd (nesten det samme som for vinduer). Dette gir 3.000 * 62 leiligheter * 12 mnd = MNOK 2,23 pr. år.

  I tillegg bør sameiet kunne klare å gå ca TNOK 250 i overskudd i et vanlig drift hvert år med et edruelig kostnadspådrag + renter av oppsparte midler.

  Dette gir en sparing pr år på ca MNOK 2,9 p.a. eller **MNOK 15,0** pr 31/12-2029.

  Hvis sameiet får låne ca **MNOK 13** kan vi starte arbeidene tidligst medio år 2029. Legger vi opp til høyere innbetalinger eller kapitalinnkalling, går det raskere.

Hvis sameiet låner MNOK 13 over 20 år til en rente på 8% tilsier estimatet at månedlig innbetaling pr. leilighet i perioden 1/1-2030 til 31/12-2049 vil utgjøre NOK 1.719,-.

Til slutt ønsker styret å være veldig tydelige på at hvis noen velger å pusse opp badene i perioden frem til felles oppussing så vil alt arbeid og investering være å anse som tapt. Alle bad vil bli total rehabilitert sammen med soilrør og vannledninger.

Sameiet vil ikke på noen måte kompensere for arbeid på badene som den enkelte seksjonseier har foretatt i forkant av dette.

Gjennomføring:
Styret har legger til grunn at en og en «rør stamme» blir tatt samtidig, som betyr at hhv. 6 leiligheter i lavblokken, eller 8 leiligheter i høyblokken blir berørt samtidig. Det vil være mulig å bo i leiligheten mens arbeidene pågår, men det vil ikke være mulig å benytte eget våtrom. Antatt anleggstid pr «stamme» er ca 2-3 uker. Det er vel også greit å allerede nå være tydelige på at alle beboere vil være plaget av støv og støy i den perioden baderomsutskiftingen finner sted.

Midlertidige baderom:
Styret kommer til å etablere tilstrekkelig med midlertidige baderom og toaletter i kjelleren som kan disponeres av de som ikke har tilgang på eget bad. Sameiet vil besørge godt renhold av disse felles badene.

Veien videre:

Styret vil ha saken under oppfølging frem til 2027 hvor jobben med å få på plass en prosjektleder kan starte. Det må innhentes minst 4 anbud på en slik jobb. Det er viktig å meddele allerede nå at prosessen rundt utskifting av bad er svært tidkrevende for styret og den i styret som får arbeidet med å følge opp saken på sameiets vegne.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter etablering av et fond for oppgradering av baderom. Det legges opp til en ekstra innbetaling pr seksjon på NOK 3.000,- pr mnd. fra 1/1-2025.

Likviditetsbudsjett oppgradering baderom Munkerudkleiva 10

Estimert totalkostand, inkl. MVA:	NOK:	27 662 325	ved oppstart i	2030-01-01	som er om	5,7	år.
Likviditet sameiet pr	2024-12-31	1 000 000	(Pr 31/12-2023 hadde sameiet ca MNOK 1,3)				
Årlig overskudd i driften uten ekstra sparing;		250 000					
Innbetaling pr måned til sparing:	3000	pr måned eller	36 000	pr leilighet pr år i		5,00	år.
	3000	pr. måned pr leil gir	2 232 000	i sparing til sameiet.			
Totalt 2025+2026+2027+2028+2029	60	måneder a	62	leil. gir NOK	11 160 000	i oppsparte midler frem til start.	
Kostnader til lån vil løpe fra:	2030-01-01						
Estimert totalkostand, inkl. MVA:	2030-01-01	27 662 325					
Estimert sparing via ekstra inbetpr:	2030-01-01	12 160 000	(60 mnd + EK pr 31/12-2024)				
Estimert oppspart overskudd....	2030-01-01	1 250 000					
Estimert rentetilskudd frem til;	2030-01-01	1 520 000	→	innsk.rente	5,00 %		
Likviditets- / lånebehov:	**2030-01-01**	**12 732 325**		Snitt konto	6 080 000		
				Rente pr år:	304 000		
Lånebehovet av totalkostnad:	**46,03 %**	Usikkert hvor lant bankene vil strekke seg.					
Lånebeløp på NOK	12 732 325	utgjør pr leilighet:	205 360				
Sameiets panterett pr leilighet utgjør:			10 000				
Underdekning for banken:			- 195 360				
Årlige kostnader til fiansiering	**1 278 939**	**pr år, eller NOK**	**1 719**	**pr leilighet pr måned.**			

Rapport
Report

Oppdragsgiver *Client*	**Utførende enhet/lab.** *Department/laboratory responsible*
Selvaag Prosjekt Selvaag gruppen Silurveien 2 0380 oslo	Kiwa Teknologisk Institutt Materialteknologi PB 141 Økern 0580 OSLO

Rapportnr. *Report no.*

3400-19-031099

Tittel *Title*

Tilstandsanalyse av soilrør

Dato *Date*	**Utarbeidet av** *Prepared by*	**Godkjent av** *Approved by*	**Innleveringsdato for prøve** *Date of receipt of test object*
01.07.2019	Petter Dyrnes Test Ing.	Jarle Erland Herstad Senior Ing. Fagansvarlig	27.06.2019 **Prøvetaking utført av TI** *Sampling by TI*
Revisjonsnr. *Revision no.*	**Konfig.kont.** *Config.contr.*	**Antall sider** *No. of pages*	**Ant. vedlegg** *No. of append.*
-		7	
Kopi nr. *Copy no.*	**Akkreditert test (ISO 17025)** *Accredited test (ISO 17025)*	**Kundens ref.** *Client's ref.*	**Bestillingsnr.** *Order no.*
		Patrick V. Andersen	Pr. E-post

Fordeling *Distribution*

PDF til kunde

Prøvingsresultater gjelder utelukkende de prøvede objekter. Utdrag av rapporten må ikke gjengis uten skriftlig godkjenning fra Teknologisk Institutt as.

Test results relate only to the items tested. The report shall not be reproduced except in full, without the written approval of the laboratory.

Kiwa Teknologisk Institutt as

Postadresse: Pb. 141 Økern 0509 Oslo
Besøksadresse: Kabelgaten 2, 0580 Oslo

Tlf.: 22 86 50 00
E-post: firmapost@ti.no
Web: www.teknologisk.no

Org.nr. 942 340 680

Kongsberg: Pb. 1019, NO-3601 Kongsberg
Stavanger Forusparken 22, NO-4031 Stavanger
Haugesund: Pb. 93, NO-4299 Avaldsnes
Bergen: Pb. 23, NO-5346 Ågotnes

Rapport
Report

Rapportnr. *Report no.*
3400-19-031099
Revisjonsnr *Rev.nr.* -
Side *Page* 2 **av** *of* 7
Dato *Date* 01.07.2019

kiwa

Innhold

1. Sammendrag 2
2. Referansedokumenter 2
3. Undersøkelsesmetoder 3
4. Resultater 4
5. Konklusjon 4

1. Sammendrag

Kiwa, Teknologisk Institutt mottok as, Avd. for Materialteknologi mottok 28.06.2019 2 stk. prøver fra soilrør.

Kiwa, Teknologisk Institutt ble bedt om å beregne eventuell restlevetid for disse.

Rørene ble installert i 1970.

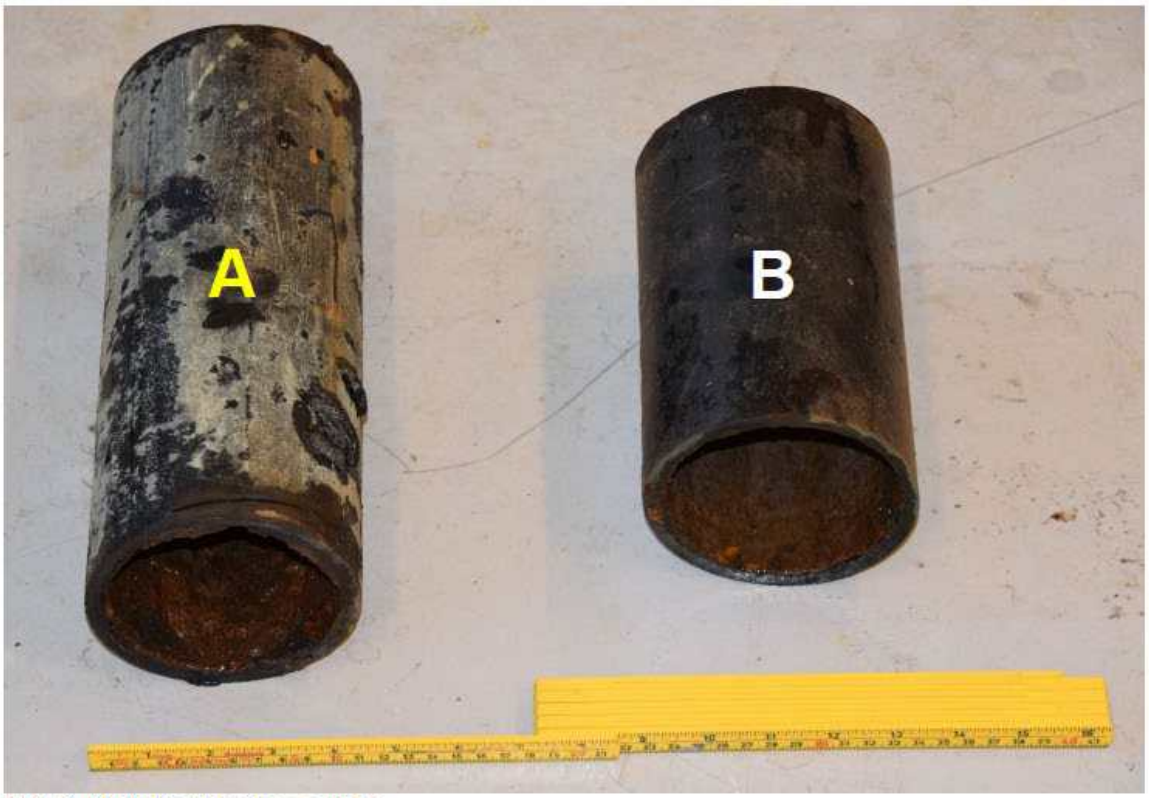


Fig. 1. Mottatte prøver av soilrør.

2. Referansedokumenter

NS 3066 Avløpsrør og rørdeler av støpejern
Artikkel 753.143, Byggforskserien. Korrosjon på avløpsrør av støpejern. Mars 2014.
tilstandsanalyse Sintef 14 09 2010.

3. Undersøkelsesmetoder

Prøvene av soilrør ble delt på tvers (Se fig. 2 under). Deretter ble minste godstykkelse målt ved hjelp av linjal i stereomikroskop. Se fig. 4 og 5.

Når rør av støpejern korroderer blir grafitten i støpejernet liggende igjen som et sjikt der hvor jernet har blitt borte som følge av korrosjon. Røret beholder altså sin form etter korrosjonen.

Opprinnelig godstykkelse kan derfor estimeres ved å måle tykkelsen til det sammenlagte tverrsnittet bestående av gjenværende godstykkelse og grafittsjikt. Se fig. 3 og 5.

På grunnlag av estimert opprinnelig godstykkelse og målt gjenværende godstykkelse kan restlevetiden beregnes.

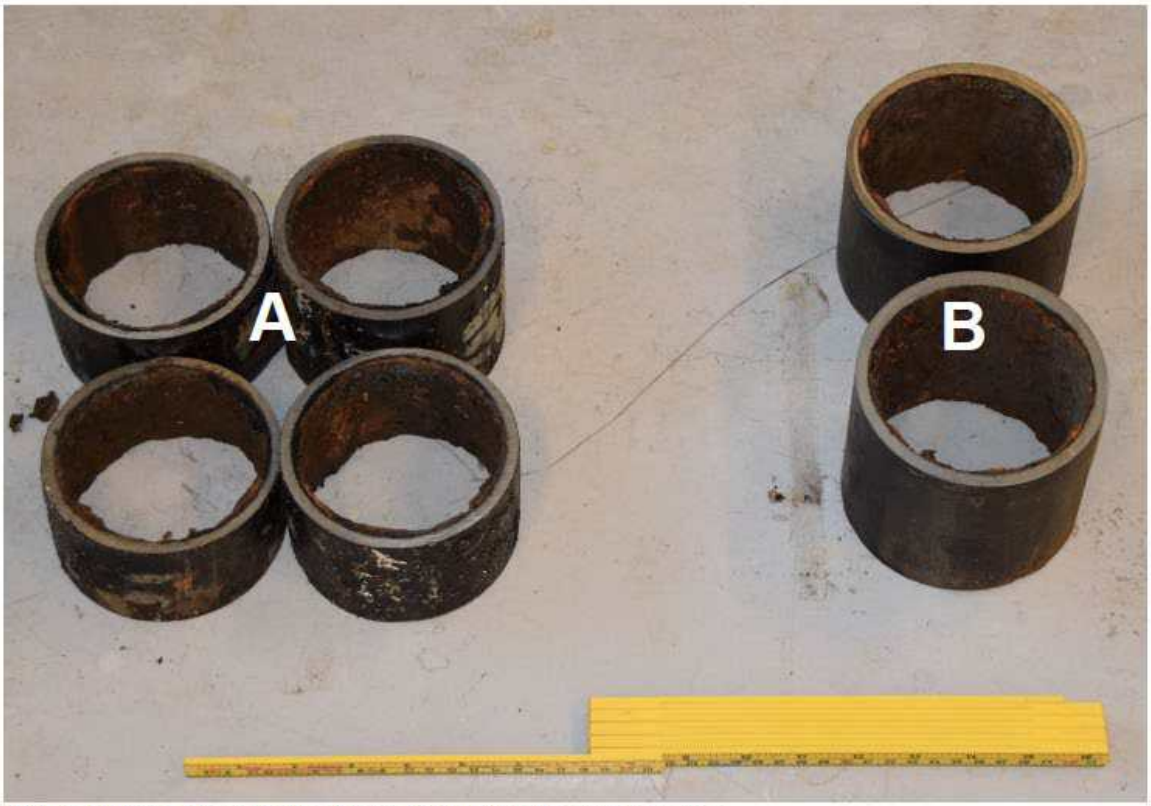


Fig. 2. Rørene ble delt slik at flere tverrsnitt kunne undersøkes.

4. Resultater

Dersom vi forutsetter jevn korrosjon kan Korrosjonshastigheten estimeres ved formelen:

Korrosjonshastighet = (Opprinnelig godstykkelse – gjenværende godstykkelse)/ Antall driftsår.

Dersom vi forutsetter jevn korrosjon kan restlevetiden beregnes ut ifra formelen:

(Gjenværende godstykkelse – minste tillatte gjenværende godstykkelse) / korrosjonshastigheten.

Rør A:
Opprinnelig godstykkelse ble målt til ca. 6mm.
Minste godstykkelse ble målt til ca. 3mm.

Korrosjonshastigheten blir: (6 – 3.0) / 49 = 0.0612mm pr. år.

Hvis vi forutsetter minste tillatte godstykkelse til 2.5mm blir restlevetiden:
(3.0 – 2.5) / 0.0612 = **8 år**.

Rør B:
Dette røret har en tydelig ujevn godstykkelse. Se fig. 3.
Opprinnelig godstykkelse ble målt til ca. 7 - 9mm.
Minste godstykkelse ble målt til ca. 3.8mm.

For opprinnelig godstykkelse 7mm:

Korrosjonshastigheten blir: (7 – 3,8) / 49 = 0.0653mm pr. år.

Hvis vi forutsetter minste tillatte godstykkelse til 2.5mm blir restlevetiden:
(3.8 – 2.5) / 0.0653 = **20 år**.

For opprinnelig godstykkelse 9mm:

Korrosjonshastigheten blir: (9 – 3,8) / 49 = 0.106mm pr. år.

Hvis vi forutsetter minste tillatte godstykkelse til 2.5mm blir restlevetiden:
(3.8 – 2.5) / 0.106 = **12 år**.

Restlevetiden for rør B blir da: **12 – 20 år.**

5. Konklusjon

Beregningen av restlevetiden er omtrentlig og kun basert på de undersøkte prøver som er vist på fig. 1. Forutsetningen for at den beregnede restlevetiden skal være realistisk er at de uttatte prøver er representative med hensyn til grad av korrosjon over tid.



Fig. 3. Rør B har en tydelig ujevn godstykkelse.

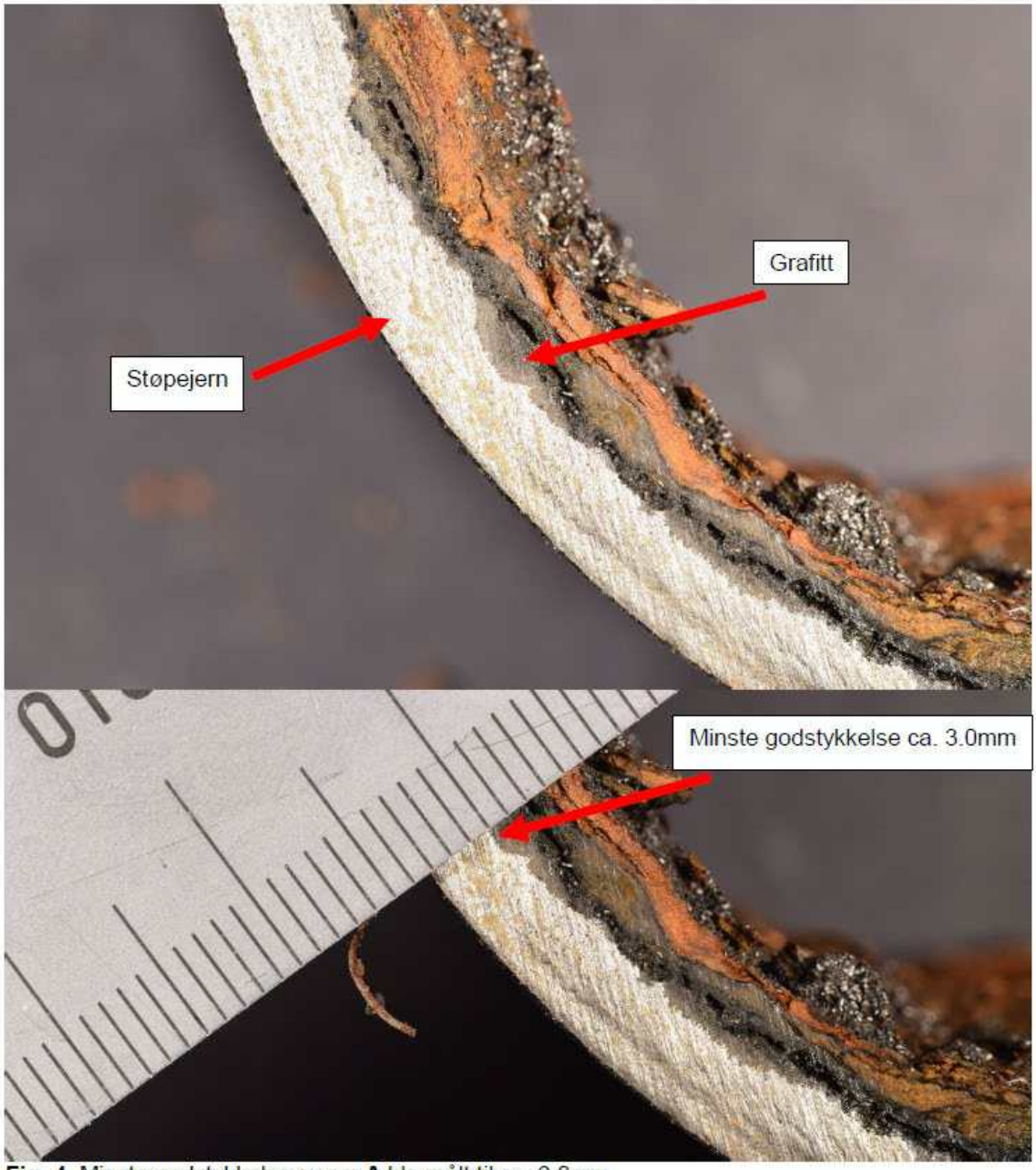


Fig. 4. Minste godstykkelse av rør **A** ble målt til ca. 3.0mm.

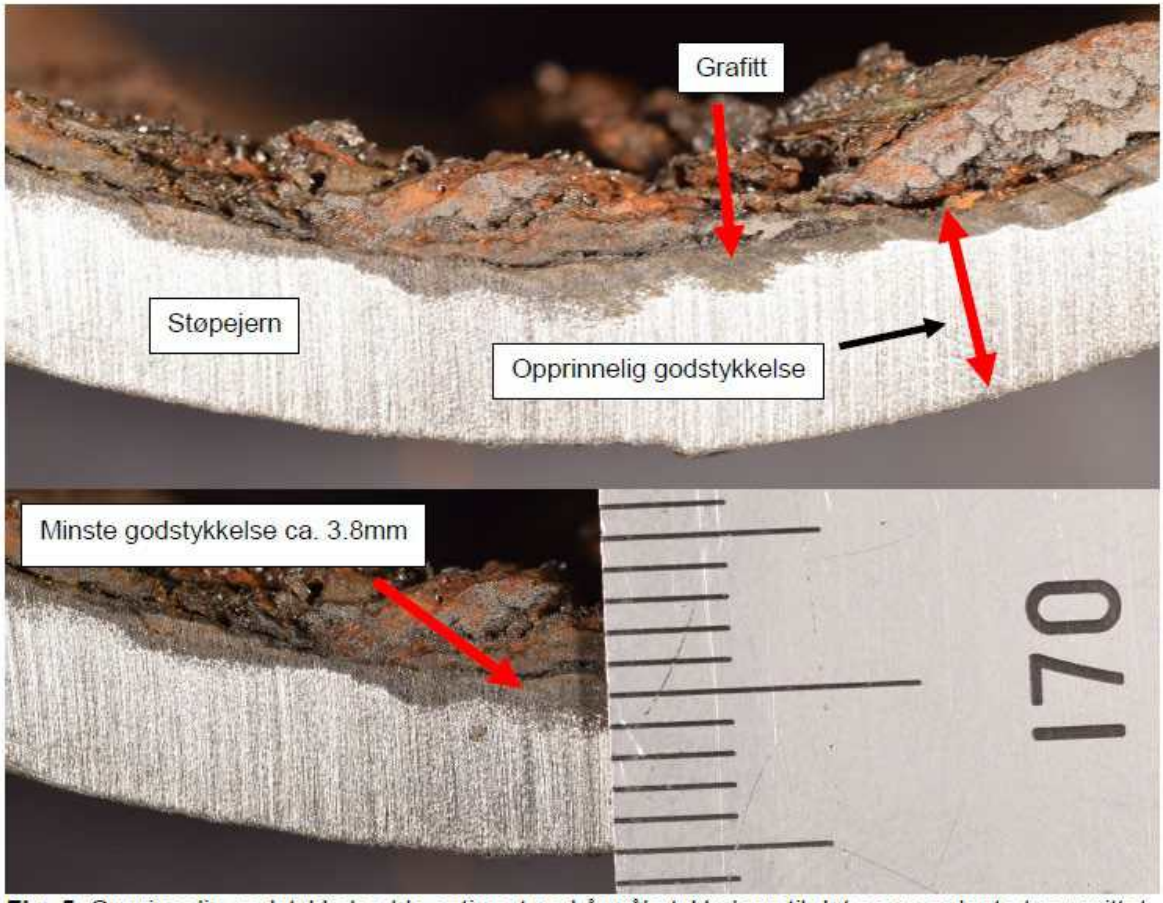


Fig. 5. Opprinnelig godstykkelse ble estimert ved å måle tykkelsen til det sammenlagte tverrsnittet bestående av gjenværende godstykkelse og grafittsjikt. Minste godstykkelse av rør **B** ble målt til ca. 3.8mm.

Sak 5.5 – Bytte hovedinngangsdør

Styret har innhentet priser men kun fått indikativ tall.

Mottatt oversikt tilsier at prisen vil ligge mellom NOK 120-150.000,- inkl mva. I tillegg kommer nye systemnøkler hvis dette skal deles ut. Styret ønsker å installere en dør med elektrisk sluttstykke så det er tilrettelagt for, og etablert med elektronisk åpning.

Styret ønsker tiltaket ut fra at eksisterende dør begynner å bli veldig slitt etter ca 50 års relativ hard bruk.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter utskifting av hovedinngangsdør

Tilbud;

Sak 5.6 – Bytte gulvbelegg i 2. etg hovedblokk

Styret har fått et forslag på utskifting av belegg i korridor i 2. etg, høyblokken.
Forslagstiller er Kathrine Sveen Lorentz, leil 210.

Styret har innhenter estimat fra Ellingsen Bygg og Plan Entreprenør.
Sistnevnte la belegget i 3. etg. i høyblokken i 2019.

Mottatt estimat utgjør NOK 52.000,- eks mva.

Tiltaket er å anse som et nødvendig verdibevarende tiltak.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter utskifting av belegg i korridor 2. etg, høyblokken.

Sak 5.7 – Bytte låser i postkasser

Styret har fått et forslag på utskifting av alle låssylindere i postkassene til unike låser.
Forslagstiller er Tænnaz Hadian, leil 215.

Styret har innhentet 2 tilbud;

Servicegruppen; Samme type kasser som i dag, ALS Kompakt.
72 kasser = 82.000 + montering 7.700 = 90.000,- + mva = NOK 112.500,-.
Skilt beboer: 150,- Leil. Skilt: 100,- Reklame Nei Takk: 95,-. Alle disse er pr skilt.

Stansefabrikken; Samme type kasser som i dag, Calssic Home.
66 kasser = 111.000 + montering 15.000 = 126.000,- + mva = NOK 157.000,-.
Skilt beboer: 180,- Leil. Skilt: 130,- Reklame Nei Takk: 30,-. Alle disse er pr skilt.

Styret ønsker tiltaket ut fra at flere av kassene har samme sylinder i dag.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter utskifting av Sylindere i postkassene.

Sak 5.8 – Etablere ny parkeringsløsning med betaling

Styret har fått et forslag på bedre håndtering av p-plassene til sameiet.
Forslagstiller er Tænnaz Hadian, leil 215.

Innspill fra Tænnaz;
«Det er andre gang denne uken hvor parkeringsplassen er helt full og jeg ikke får parkering utenfor her vi bor. Det har aldri vært slik før, så viser det seg at folk som ikke bor her - men også i nærheten parkerer på plassene våres. Er dette noe man kan løse med f.eks beboer parkeringskort? Litt kjipt å ikke kunne parkere her man bor og måtte betale for parkering i nærheten inntil noen flytter seg eller evt. måtte parkere i Skulleruddumpa får å gå hele veien opp og ned igjen for å flytte bilen.»

Styret har sett på saken og fått henvendelser fra flere den siste tiden. Det er tydelig at det er flere som bor i gården som nå kjører bil.

Styret har også sett på driften av p-plassene og ser at det i løpet av noen år blir behov for betydelig vedlikehold for å holde p-plassene i brukbar stand, og på en slik måte at de faktisk kan benyttes. Støttemuren mot gresset er på vei til å gi etter. Den er allerede halver i høyde siden 2009 grunnet helning utover. Dette betyr også at gresset får sterkere og sterkere helning.

Støtte muren alene vil raskt påføre sameiet en kostnad på opp mot 350’ - 400.000 eks mva. Den må plukkes helt ned, re fundamenteres på en skikkelig måte og settes opp igjen. For å kunne gi den en sterkt forlenget levetid kan det være fornuftig å armere bak muren og fylle igjen gapet mot gresset med betong.

2009:



2023:



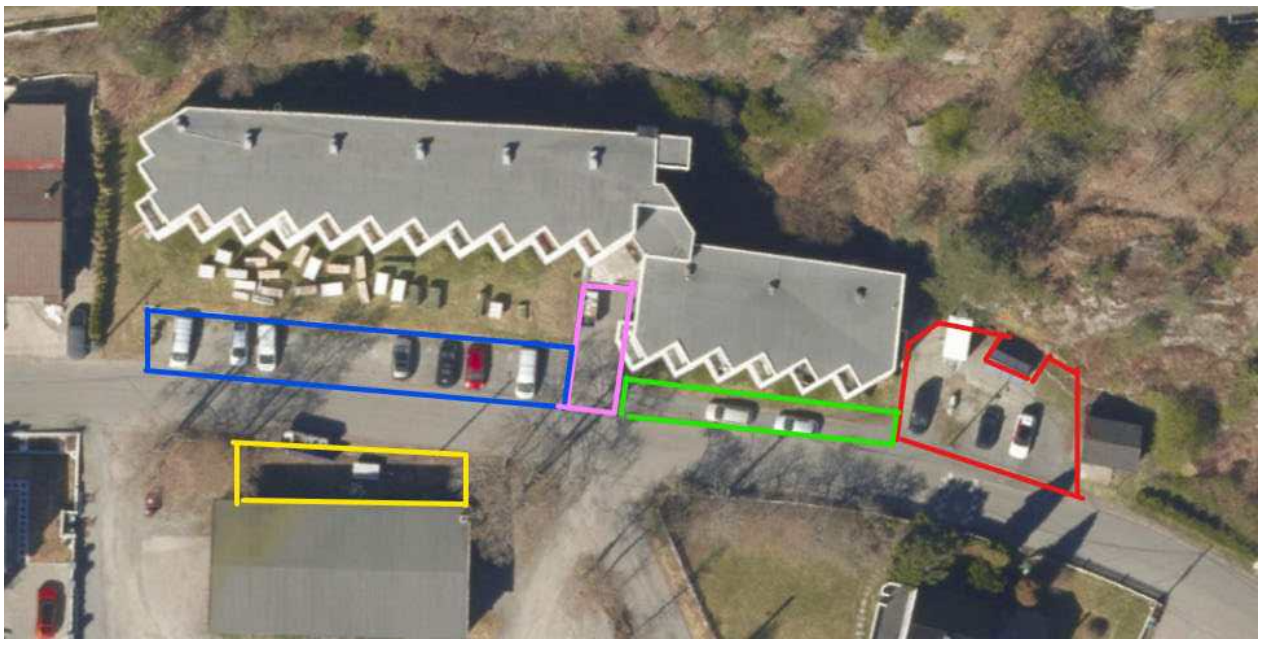
Muren er der utelukkende for å sikre p-plassene så det er på mange måter rett og rimelig at det er brukerne som også dekker kostnadene med den. Årlig bruker sameiet normalt opp mot ca 15'-40' på brøyting, grusing, enkel istandsetting av mur og enkelt vedlikehold av arealet. Det er noen år siden sameiet gjorde noen større grep med muren og arealet nå.

Styre fremmer derfor et forslag om å innføring av leie mot p-rett for å møte kommende vedlikehold. Forslag til pris lik 400 pr mnd for bil som faktureres direkte til bruker. Moped og motorsykkel som ikke står på en p-plass for bil kan stå gratis. Sameiet har i dag ca 20 p-plasser.

Sameiet vil bruke pengene på, dog ikke øremerke;

i. Snømåking
ii. Skilting
iii. Grusing / avretting
iv. Sikring av støttemur mot p-plass og annet vedlikehold
v. Oblater
vi. Kontroll av plassene
vii. Administrasjon av p-plassene
    1. Etablere vedtekter for parkering / parkeringsreglement
    2. Administrere tillatelser løpende
    3. Sende ut nye tillatelser hvert år, eller på forespørsel
    4. Melde inn- / utfakturering til forretningsfører
    5. Korrespondanse med alle som har spørsmål til p-plasser

Styret vet ikke hva som finnes av tjenester på dette området, men har hatt en dialog med Parkeringsselskapet AS (Onepark AS) som kan forestå kontroll av p-plasser og et system for utdeling av elektroniske p-tillatelser. Kontroll skjer på oppfordring fra styret i sameiet. Parkeringsselskapet priser denne tjenesten til ca 1.600,- pluss mva. per år + etablering av nødvendig skilting. Sameiet kan evt registrere seg for å oppnå MVA fradrag.



Blått, grønt og rødt areal blir vanlig leide plasser. Rosa blir kun for av- og pålessing. Gult areal kan være et fremtidig areal som sameiet leier og gruser opp, hvis tillatelse fra nabo, men vi tar sikte på å kontrollere det i samråd med nabo.

Styret ønsker tiltaket ut fra bedre kontroll med hvem som bruker plassene til sameiet og ikke minst bidrag til fremtidig vedlikehold.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak under forutsetning av at det er mulig å finne et system som kan ivareta p-tillatelser og kontroll på en god måte. Styret kan ikke bruke masse tid på å håndtere p-oblater samt manuelt besørge innkreving av p-plass leie.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter inngåelse av driftsavtale parkering.

Sak 5.9 – Etablere rømningstegninger i hver korridor

Styret har fått et forslag på etablering av rømningstegninger til alle korridorer og kjeller areal. Tegningene skal også inneholde oppmøte plass ved brann.
Forslagstiller er Lotte Holm, leil 407.

Styret har innhentet priser og det er stipulert til å koste ca 30.000,- eks mva. Tilbud må innhentes.

Styret ønsker tiltaket ut fra et ønske om å bedre rømningssikkerheten, i tillegg til at tegningene kan benyttes til å lage en oversikt over stoppekraner / tekniske installasjoner i bygget.

Styrets innstilling til saken:
Styret har behandlet saken og støtter ovennevnte tiltak.

Forslag til vedtak:
Sameiet iverksetter etablering av tegninger med tilhørende branntegninger.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Munkerudkleiva 10 ---------- Møtedato: 02.05.2024

Møtetidspunkt:18.00

Møtested: Lambertseter Skole

Til stede: 26 seksjonseiere. Med fullmakt: 4. Totalt stemmeberettigede: 30

Forretningsfører PHM Forvaltning AS var representert ved eiendomsforvalter Yngve Abrahamsen

Møtet ble åpnet av styrets leder Bjørn Bratt-Aanensen.

1.Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Bratt-Aanensen foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og protokollvitne

Som referent ble Yngve Abrahamsen foreslått. Til å signere protokoll med møteleder ble El Kenfaoui Abdelhak foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. Behandling av årsberetning for 2023

Styrets årsberetning ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. Behandling av årsregnskap for 2023 og budsjett 2024

Resultatregnskap og balanse ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets underskudd overføres mot egenkapitalen. Budsjett 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Godtgjørelse til styret Det er forslått godtgjørelse til styret for periode 2023/24 på kr. 25 000.-.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. SAKER TIL BEHANDLING

1. Sensorstyrt lys i korridorer og oppganger med grunnbelysning

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Sensorstyrt lys langs fasade mot fjell med grunnbelysning

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. Utskifting stoppekraner for varme og vann

Styret trakk saken fra årsmøtet. Årsmøtet stilte seg bak beslutningen.

Vedtak: sak trukket

4. Baderomsutskifting – Innkalling kapital – 3.000,- pr mnd fra 1/1-2025

Saken ble diskutert lenge og det ble foreslått å endre innbetalingen til kr 500,- pr mnd. Det ble også enighet om å hente inn en prosjektleder til å undersøke og kartlegge mer rundt prosjektet som omhandler «Baderomsutskiftning». Mer informasjon rundt selve prosjektet som omfatter kostnadsnivå, tidslinje og generelle opplysninger skal bli lagt frem på neste årsmøtet. Årsmøtet stilte seg bak dette forslaget.

Vedtak. Enstemmig vedtatt

5. Bytting av hoveddør

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. Nytt gulvbelegg 2. etg høyblokken

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Nye låser på postkassene, alternativt skifte ut alle kasser

Bytte der de er defekte, evt skifte ut alle kassene

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Etablere parkeringstillatelser. Betalt parkering. Ventende vedlikehold.

Saken ble diskutert og det ble enighet om å sende ut to parkeringsoblater i starten av året. Eier er selv ansvarlig for å ta vare på disse og legge de synlig i bilen. Det skal undersøkes om det skal inngås en avtale med ett parkeringsselskap kostnadsfritt som kan håndheve parkeringstillatelser. Til informasjon så gjorde styret årsmøtet oppmerksom på hyppige og aggressive parkeringsvakter og styret gjorde det selv klart at de hverken har tid eller mulighet

til å håndheve dette selv, samt behandle den potensielle mengden kommunikasjon som kan oppstå rundt en sånn løsning.

Vedtak. Enstemmig vedtatt

9. Brann og rømningsplaner i fellesareal

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styreleder for 1 år
Som styreleder for 1 år ble Bjørn Bratt Aanensen foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

B) Valg av 2 styremedlemmer for hhv 1 og 2 år
Som styremedlem for 1 år ble Knut Tuv foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

Som styremedlem for 2 år ble Sardar Asadi foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

C) Valg av 2 varamedlem for 1 år
Som varamedlem for 1 år ble Tænnaz Hadian og Mats Wiermyhr foreslått
Vedtak: Enstemmig valgt

Møtet ble hevet kl 20:30

Protokoll_arsmote_2024_Boligsameiet_Munkerudkleiva_10.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Aanensen, Bjørn	**2024-05-08**	**el Kenfaoui, Abdelhak**	**2024-05-08**

Identifikasjon

bankID Aanensen, Bjørn

Identifikasjon

bankID el Kenfaoui, Abdelhak

styret.com

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Protokoll fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Munkerudkleiva 10 Møtedato: 10.06.2024

Møtetidspunkt:18.00

Møtested: Lambertseter Skole

Til stede: 11 seksjonseiere. Med fullmakt: 2 Totalt stemmeberettigede: 13

Forretningsfører PHM Forvaltning AS var ikke representert

Møtet ble åpnet av styrets leder Bjørn Bratt-Aanensen.

1.Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble Bjørn Bratt-Aanensen foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

C Valg av referent og protokollvitne

Som referent ble Yngve Abrahamsen foreslått. Til å signere protokoll med møteleder ble Tænnaz Haidian foreslått.

Vedtak: Enstemmig valgt

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. REHABILITERING AV VANN & AVLØP MED TILHØRENDE ANLEGG

Styrets redegjørelse om hvorfor saken blir tatt på møter gjennomgått.

Styret hadde fremmet følgende forslag for avstemning:

«Sameiet skal engasjere en frittstående konsulent til å gjennomgå de alternative utbedringsmuligheter sameiet har i forbindelse med rehabilitering av vann og avløpssystemet, inkludert sluk med tilhørende rør.

Sameiet skal med oppstart 1/1-2025 innkreve NOK 500,- pr måned pr seksjon som settes av i et vedlikeholdsfond for å møte kostnadene forbundet med rehabiliteringen.»

Vedtak: Enstemmig vedtatt

A) Valg av 1 styremedlem for hhv 2 år
Som styremedlem for 1 år ble Mats Wiermyhr foreslått.
Vedtak: Enstemmig valgt

B) Valg av 2 varamedlem for 1 år
Som varamedlem for 1 år ble Kai Vianden og Leo Blair foreslått
Vedtak: Enstemmig valgt

Møtet ble hevet kl 18:45

Protokoll_eksraodinaert_arsmote_10_06_2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Aanensen, Bjørn	**2024-06-13**	**Hadian, Tænnaz Seyedeh**	**2024-06-13**

Identifikasjon

bankID Aanensen, Bjørn

Identifikasjon

bankID Hadian, Tænnaz Seyedeh

styret.com

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Innkalling til årsmøte for
Boligsameiet Munkerudkleiva 10.

Årsmøte i Boligsameiet Munkerudkleiva 10 avholdes 10. juni 2024 kl. 18.00 på Lambertseter Skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Opptak av navnefortegnelse
C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. REHABILITERING AV VANN & AVLØP MED TILHØRENDE ANLEGG

Innhenting av ekstern prosjektleder til å vurdere hvilke muligheter sameiet har i forhold til rehabilitering av vann & avløpsrør, sluk og tilhørende anlegg. Klargjøring av vedtak i årsmøte av 2. mai 2024.

3. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for hhv 2 år
B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 5. juni 2024

Styret i Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Bratt-Aanensen /s/	Sardar Asa /s/	Mats Wiermyhr /s/
Styreleder	Styremedlem	Konst. styremedlem

SAKER TIL BEHANDLING

Sak 2.0 – Rehabilitering av vann og avløpsrør med tilhørende anlegg

Innledning:

Styret har de siste årene fått mange henvendelser i forbindelse med vannlekkasjer. Henvendelsene gjelder i hovedsak lekkasjer gjennom dekke fra badet over, sjelden lekkasjer i form av gjennomrusting av rør. Lekkasjer gjennom dekke skyldes ofte at badene ikke har membran så når det dusjes rett på gulvet så trekker vannet igjennom. Det er derfor strengt forbudt å dusje rett på gulv uten membran med klemring i sluk. Alle som ikke har membran i baderomsgulv, må etablere dusjkabinett med rør til rør system.

Rapporter og levetid:

Det ble i 2019 innhentet rapporter fra Selvaag Prosjekt AS på utskifting av infrastruktur for vann og avløp. Denne rapporten med tilhørende vedlegg ble sendt ut i forbindelse med innkallingen til årsmøtet 2. mai 2024. Se ellers samme innkallingen for utfyllende informasjon.

Veien videre:

Styret, forretningsfører og protokoll vitne er av den oppfatning at årsmøtet 2. mai 2024 vedtok at Styret skulle engasjere en prosjektleder som kunne vurdere hvilket mulighetsrom sameiet har i forbindelse med en rehabilitering. I tillegg ble det vedtatt å starte sparing til dette tiltaket med NOK 500,- pr mnd. fra 1/1-2025.

I etterkant av årsmøtet har styret fått henvendelse rundt dette vedtaket der noen opplever at utsendt vedtak ikke korrekt referert. Det hevdes at styret kun skulle gjøre vurderinger rundt å bruke strømpe fremfor utskifting av rør.

Ettersom styret ikke har nødvendig kunnskap på området, finner styret det også umulig å skulle gjøre noen vurderinger rundt hva som er korrekt løsning. Styret er helt avhengig av å innhente ekstern kompetanse på området.

Det er også enkelte seksjonseiere som påstår at styret har engasjert prosjektleder allerede, at arbeider er iverksatt og bestilt. Dette er ikke tilfelle. Styret har ikke hatt dialog med noen om et slik oppdrag, ei heller engasjert noen. Vedkommende i styret som skulle jobbe med denne saken valgte å trekke seg.

Det siste som ble gjort i denne saken var innhentning av rapportene fra Kiwa og Selvaag Prosjekt AS i 2018/2019. Selvaag Prosjekt er ikke aktuelle for å ivareta denne jobben videre.

Hvis du ønsker de rapporter som jeg gjort i denne saken så send en mail til styret@munkerudkleiva10.no så kan dere få det oversendt pr vanlig mail.

Grunnet ovennevnte spørsmål ønsker styret å få saken opp og vedtatt på nytt med følgende forslag til vedtak, se under. Faller dette vedtaket vil ikke styret jobbe videre med saken før noen seksjonseiere fremmer saken på nytt i et årsmøte, eller rørene blir i så dårlig forfatning at styret har en plikt til å iverksette tiltak. Enkelte avløpsrør i 1. etg er nær en slik forfatning.

Forslag til vedtak:

«Sameiet skal engasjere en frittstående konsulent til å gjennomgå de alternative utbedringsmuligheter sameiet har i forbindelse med rehabilitering av vann og avløpssystemet, inkludert sluk med tilhørende rør.
Sameiet skal med oppstart 1/1-2025 innkreve NOK 500,- pr måned pr seksjon som settes av i et vedlikeholdsfond for å møte kostnadene forbundet med rehabiliteringen.»

Sak 3.0 – Valg av styremedlem og varamedlem

I etterkant av årsmøte 2. mai 2024 valgte et styremedlem å trekke seg i protest.

Styret har dermed konstituert varamedlem Mats Wiermyhr inn i rollen som styremedlem frem til nærværende møte.

Varamedlem nr 2 har av personlige grunner behov for å fratre så denne posisjonen må også fylles.

Hvis det er kandidater til vervene så er det flott om dere kontakter styret med disse på mail styret@munkerudkleiva10.no

Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inntekter felleskostnader		4 569 778	2 464 753	2 607 992	2 644 191
Andre inntekter	1	588 694	1 992 500	1 990 000	13 500
Sum inntekter		**5 158 472**	**4 457 253**	**4 597 992**	**2 657 691**
Kostnader					
Lønn	2	152 003	114 355	254 854	117 400
Kommunale avgifter		352 437	294 688	336 000	410 000
Strøm og varme		568 884	615 897	970 000	800 000
TV og bredbånd		247 609	223 248	240 000	260 000
Andre driftskostnader	3	95 658	6 299	14 000	30 800
Vaktmester og renhold	4	78 355	78 777	66 650	91 000
Reparasjon og vedlikehold	5	6 774 443	50 506	6 522 500	95 500
Forretningsførsel og honorarer	6	307 789	285 863	292 250	297 000
Forsikring		151 455	259 523	165 000	170 000
Andre kostnader	7	17 738	24 947	17 400	16 800
Sum kostnader		**8 746 371**	**1 954 104**	**8 878 654**	**2 288 500**
Driftsresultat		**-3 587 899**	**2 503 149**	**-4 280 662**	**369 191**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		2 538	34 068	500	0
Finanskostnader		0	58	500	0
Sum finans	**8**	**2 538**	**34 010**	**0**	**0**
Resultat		**-3 585 361**	**2 537 160**	**-4 280 662**	**369 191**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		134 171	70 742
Forskuddsbetalte kostnader		141 716	114 334
Sum fordringer	**9**	**275 887**	**185 077**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	**10**	**1 273 480**	**4 810 946**
Sum omløpsmidler		**1 549 367**	**4 996 023**
Sum eiendeler		**1 549 367**	**4 996 023**

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Andelskapital		1 551 707	1 551 707
Opptjent egenkapital		3 195 073	3 195 073
Årets resultat		-3 585 361	1
Sum egenkapital	**11**	**1 161 419**	**4 746 780**
Gjeld			
Leverandørgjeld		165 697	11 963
Kortsiktig gjeld til det offentlige	12	15 915	1 983
Forskudd fra kunder	12	190 833	221 229
Skyldige lønnskostnader	12	15 502	14 068
Sum kortsiktig gjeld		**387 948**	**249 243**
Sum egenkapital og gjeld		**1 549 367**	**4 996 023**

STABEKK, 02.05.2024
Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Harald Bratt-Aanense	Terje Ufs	Erik Fjellberg
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Ekstraordinær innbetaling	10 000	1 980 000	1 980 000	0
Annen driftsrelatert inntekt	383 694	12 500	10 000	13 500
Refusjoner	182 500	0	0	0
Viderefaktureringer	12 500	0	0	0
Sum andre inntekter	**588 694**	**1 992 500**	**1 990 000**	**13 500**

Inntekter refusjoner er fra Oslo Kommune Klimaetat

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lønn til ansatte	94 680	65 813	180 000	70 000
Feriepenger	11 362	7 898	18 360	8 000
Feriepenger over 60 år	2 178	1 514	0	0
Godtgjørelse til styre- og	25 000	25 000	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	16 875	12 805	28 905	13 000
Arbeidsgiveravgift av påløpt	1 909	1 327	2 589	1 400
Sum lønnskostnader	**152 003**	**114 355**	**254 854**	**117 400**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2023 er kr. 25 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snørydding/strøing/feiing	2 500	0	0	2 500
Blomster, hageutgifter etc	7 666	-2 639	7 000	8 000
Skadedyrkontroll	10 428	0	0	10 000
Motordrevet verktøy	47 298	0	0	0
Driftsmateriale	15 631	5 742	7 000	7 000
Mobiltelefon ansatte	3 136	3 196	0	3 300
Reklamekostnad	9 000	0	0	0
Sum andre kostnader	**95 658**	**6 299**	**14 000**	**30 800**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	54 645	54 340	59 125	63 000
Matteleie	7 355	6 659	7 525	8 000
Avfall og deponikostnader	16 355	17 778	0	20 000
Sum vaktmester og renhold	**78 355**	**78 777**	**66 650**	**91 000**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Drift/vedlikehold brannteknisk	0	0	10 000	0
Vedlikehold dører og låser	6 050	4 124	0	8 000
Vedlikehold vann og avløp	0	8 800	220 000	0
Reparasjon og vedlikehold utstyr	15 725	7 489	7 500	7 500
Vedlikehold ventilasjon	387 500	5 093	0	0
Egenandel forsikring	0	25 000	25 000	20 000
Vedlikehold annet	5 661	0	60 000	60 000
Prosjekt Vinduer	6 359 507	0	6 200 000	0
Sum vedlikehold	**6 774 443**	**50 506**	**6 522 500**	**95 500**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Honorar revisjon	9 375	26 574	7 000	10 000
Forretningsførsel fast	73 160	68 048	75 250	77 000
Honorar for juridisk bistand,	0	0	15 000	15 000
Honorar konsulenter	225 254	191 242	195 000	195 000
Sum honorar	**307 789**	**285 863**	**292 250**	**297 000**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er Revisjon AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styreportal	551	0	0	1 000
Data/EDB-kostnad	35	0	0	0
Dokumentproduksjon	10 051	12 396	10 000	10 000
Kontingent, fradragsberettiget	0	2 650	0	0
Huseiernes Landsforbund	1 692	0	0	0
Styre- og	600	0	0	800
Øredifferanser	-6	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	4 562	5 201	7 400	5 000
Annen kostnad,	0	4 666	0	0
Purregebyrer	253	35	0	0
Sum andre kostnader	**17 738**	**24 947**	**17 400**	**16 800**

Note 8 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	2	17	0	0
Renteinntekt felleskostnader	2 221	2 184	0	0
Annen finansinntekt	315	362	500	0
Kundeutbytte	0	31 506	0	0
Sum finansinntekter	**2 538**	**34 068**	**500**	**0**
Annen rentekostnad	0	58	500	0
Sum finanskostnader	**0**	**58**	**500**	**0**
Sum finans	**2 538**	**34 010**	**0**	**0**

Note 9 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	79 460	21 372
Forskudd Kunder	54 711	48 139
Nedbetaling Skadedyrkontroll	0	1 232
Sum kundefordringer	**134 171**	**70 742**
Forskuddsbetalt forsikring	75 484	0
Forskuddsbetalt TV/Bredbånd	64 849	0
Andre forskuddsbetalte	1 382	114 334
Sum andre fordringer	**141 716**	**114 334**
Sum fordringer	**275 887**	**185 077**

Andre forskuddsbetalte er Domeneshop og Huseiernes Landsforbund.

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank
Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto.
Odal Sparebank kr 1 267 664
Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 5 816.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	4 746 780	2 209 622
Årets resultat	-3 585 361	2 537 160
Egenkapital 31.12	**1 161 419**	**4 746 781**

Note 12 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskuddstrekk (reskontro)	4 551	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	9 179	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	2 185	1 983
Skyldig feriepenger	15 502	14 068
Annen påløpt kostnad	136 122	173 090
Forskuddsbetalte FK	54 711	48 139
Sum annen kortsiktig gjeld	**222 250**	**237 280**

Annen påløpt kostnad er avsatt lønn og strøm desember.

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**4 746 780**	**2 209 621**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 585 361	2 537 160
B. Årets endring i disponible midler	-3 585 361	2 537 160
C. Disponible midler 31.12	**1 161 420**	**4 746 781**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

rsoppgjorspakke_Munkerudkleiva.pdf

Navn	Dato
Ufs, Terje	**2024-03-20**

Identifikasjon

bankID Ufs, Terje

Navn	Dato
Fjellberg, Erik	**2024-03-20**

Identifikasjon

bankID Fjellberg, Erik

Navn	Dato
Aanensen, Bjørn	**2024-03-20**

Identifikasjon

bankID Aanensen, Bjørn

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

as.revision

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Karl Johans gate 7, 0154 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

Til årsmøtet i
Boligsameiet Munkerudkleiva 10

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Munkerudkleiva 10 som viser et underskudd på kr 3 585 361. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

Penneo Dokumentnøkkel: UNPD0-3HMJQ-8XN8C-ULZA0-8CSNE-U8MGC

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Askim, 2. april 2024
AS Revision

Jon Inge Solberg
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: UNPD0-3HMJQ-8XN8C-ULZA0-8CSNE-U8MGC

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."

Jon Inge Solberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: AS Revision
Serienummer: 9578-5995-4-350703
IP: 194.19.xxx.xxx
2024-04-02 14:45:06 UTC

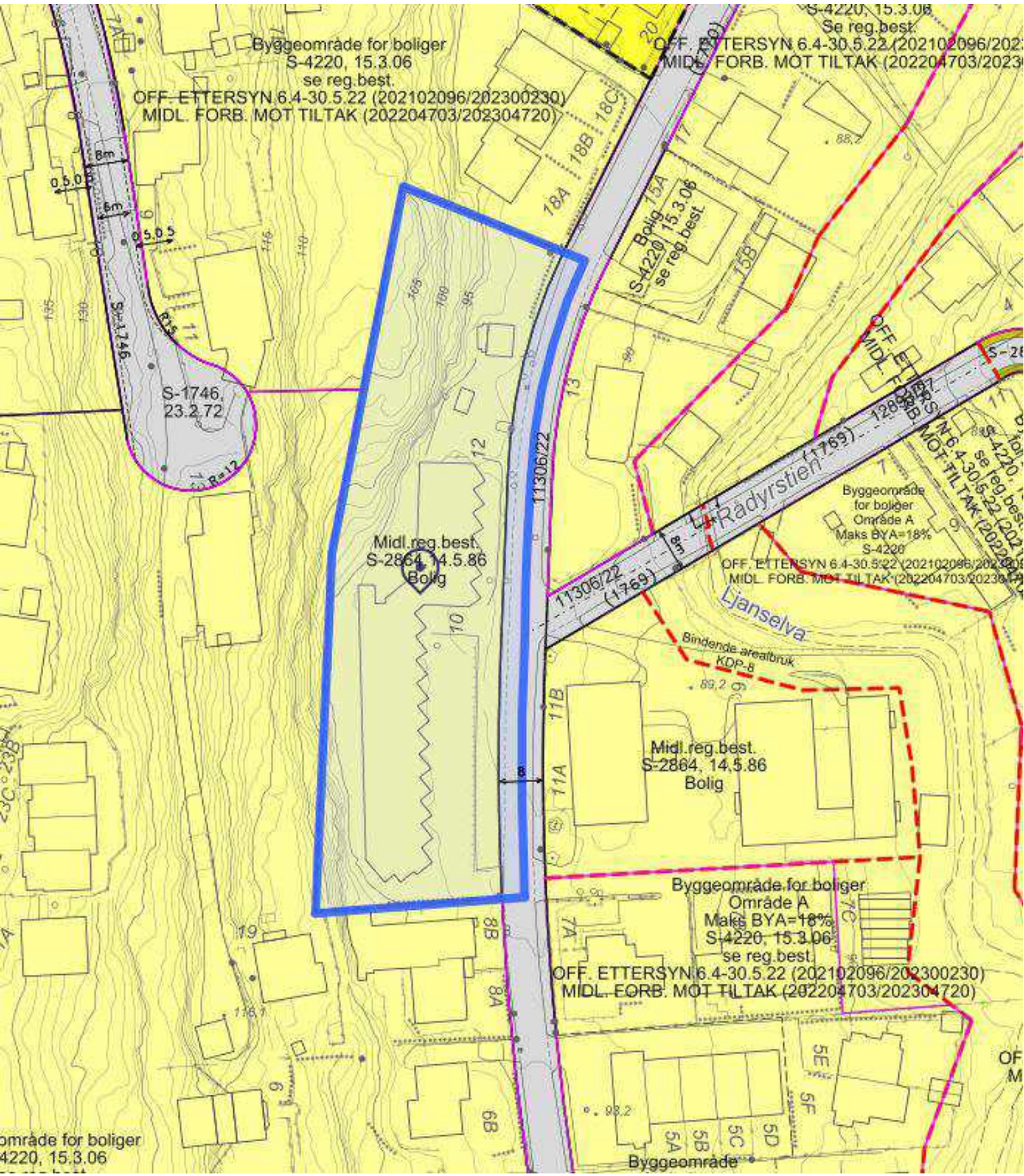
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UNPD0-3HMJQ-8XN8C-ULZA0-8CSNE-U8MGC

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
S-4220, 15.3.06
Se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/2023
Bolig
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
S-1746, 23.2.72
11306/22
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Rådyrstien (1769)
11306/22 (1769)
Byggeområde for boliger
Område A
Maks BYA=18%
S-4220
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/2023
Ljanselva
Bindende arealbruk
KDP-8
Midl.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Byggeområde for boliger
Område A
Maks BYA=18%
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde
8m
6m
0.5
0.5
R12
R12
8m

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Oslo

1130622

Forslag til regulering og utparcellering av eiendommen Munkerud.

1130622 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642023/25434246
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 77

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1087	105	17.1.1975	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1087/105
Uthentet 2024-12-13 07:58

~~30 DES. 1974~~ ~~60232~~

1087

17. jan. 1975

Begjæring til Oslo Byskriverembete, Aker distrikt.

Munkerudkleiva 10-16 A/S, Oslo, begjærer med dette eiendommen Munkerudkleiva 10 (gnr. 181, bnr. 354) i Oslo, (tidl. Aker) delt i 62 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste:

1. Hver seksjon består av en ideell andel som svarer til fordelingsbrøken som er angitt i 1000-deler (promiller). Til hver seksjon hører eksklusiv bruksrett til vedkommende leilighet med bod. De angitte kvadratmeter i fordelingslisten er flaten innenfor entredør med eksklusiv bruksrett.

2. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha beste prioritet efter 80% av første ervervssum for den enkelte seksjon, dog uten opptrinnsrett.

3. Ved vesentlig mislighold av sameieravtalen kan en sameier kreves utløst og sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

4. Sameierne har ikke innløsningsrett slik den er beskrevet i Sameierlovens §11.

5. Ifølge sameierkontrakten gjelder særlige regler for forretningsførsel så lenge lån fra Østenfjeldske Bykreditforening løper. Videre står sameiet som sådan ansvarlig for terminene på disse lån.

6. Sameierne kan ikke motsette seg en deling av tomten som for tiden behandles av reguleringsmyndighetene. Sameieren har således ikke krav på økonomisk kompensasjon vedrørende den fraskillendes del, liksom de er forpliktet til å medvirke til fraskillelsen. Den fraskillendes del gis rett til tilknytning for vann og kloakk over sameiets restareal (se kart).

- 2 -

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/1087/105
Uthentet 2024-12-13 07:58

FORDELINGSLISTE: side 2

SEKSJON NR	LEILH: NR	BOD NR	AREAL INNF. ENTREDØR	SAMEIE BRØK
1	101	101	43	15 ‰
2	102	102	42	"
3	103	103	"	"
4	104	104	"	"
5	105	105	"	"
6	106	106	48	19 "
7	107	107	42	15 "
8	108	108	"	"
9	109	109	"	"
10	110	110	"	"
11	111	111	"	"
12	112	112	"	"
13	113	113	"	"
14	114	114	"	"
15	115	115	"	"
16	116	116	"	"
17	117	117	56	21 ‰
18	201	201	43	15 "
19	202	202	42	"
20	203	203	"	"
21	204	204	"	"
22	205	205	"	"
23	206	206	48	19 "
24	207	207	42	15 "
25	208	208	"	"
26	209	209	"	"
27	210	210	"	"
28	211	211	"	"
29	212	212	"	"
30	213	213	"	"
31	214	214	"	"
32	215	215	"	"
33	216	216	"	"
34	301	301	"	"
35	302	302	"	"
36	303	303	"	"
37	304	304	"	"
38	305	305	"	"
39	306	306	48	19 ‰
1 Tillyg	001	INGEN	207	28 ‰

overføres 1880 m² 631 ‰

SEKSJON NR	LEILH: NR	BOD NR	AREAL INNF: ENTREDØR	SAMEIE BRØK
41	217	217	56	21 ‰
42	307	307	42	15 "
43	308	308	"	"
44	309	309	"	"
45	310	310	"	"
46	311	311	"	"
47	312	312	"	"
48	313	313	"	"
49	314	314	"	"
50	315	315	"	"
51	316	316	"	"
52	317	317	56	21 ‰
53	407	407	54	21 "
54	408	408	42	15 "
55	409	409	"	"
56	410	410	"	"
57	411	411	"	"
58	412	412	"	"
59	413	413	"	"
60	414	414	"	"
61	415	415	"	"
62	416	416	"	"
40	417	417	56	21 "

overført 1020 m² 369‰
1880 " 631‰
2900 m² 1000‰

Oslo, 29. august 1974.

for MUNDKERUDKLEIVA 10-16 A/S

Eivind Eckbo
forr.fører

Vedlegg:
A. Tinglysningsgjenpart av begjæringen
B. Etasjeplaner over kjeller, 1, 2, 3 og 4 etasje med angitte leilighetsnr. og seksjonsnr.
C. Attest fra Byplankontoret vedrørende saneringsplaner.
D. Prinsipp-snitt.

Avskriftens riktighet bekreftes KR.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642028/25434271
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 78

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1033	105	15.1.1976	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/1033/105
Uthentet 2024-12-13 07:59

ERKLÆRING
27/10 75.

1033.
15 JAN. 1976

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr. 181 bnr. 354 i Oslo.

parsell 1,2 og 3.

~~Matrikk~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 med innarbeidet vedtekt for Oslo stadfestet 28. mai 1971 §§ 63.3 og 67 tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Slireveien opparbeides fra godkjent vei til og langs tomta med 6.0 m bred kjørebane, 0.50 m bankett på hver side og planering i 8.0 m bredde. Veiarbeidet utføres samtidig med bebyggelsen.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

....., den ..... 19.....

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen

MUNKERUDKLEIVA 10/16 AS Oslo, den 20.12 1975

Rolf Holm

ROLF HOLM ERLING RYE ANDENÆS

Riktig avskrift bekreftet:

FREDRIK EVANG
ADVOKAT

O.V.V. Bl. 5 b. 500. 28573/74. Andvord.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642035/25434306
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 79

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9635	105	27.7.1964	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/9635/105
Uthentet 2024-12-13 08:00

Eiendomsmegler E.Sættem, Kr.Augustsgt. 9, Oslo 1.

28 JULI 1964

9635

ERKLÆRING
17/7.64.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr. 181 bnr. 354-355-356-357 i Oslo.

Munkerudkleiva nr. 10, 12, 14 og 16.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~eiendommen~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Munkerudkleiva utvides til eiendommens reguleringslinje.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av reguerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~For eiendommens pålagte sikkerhet~~. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 17.7. 1964

Erling Sættem

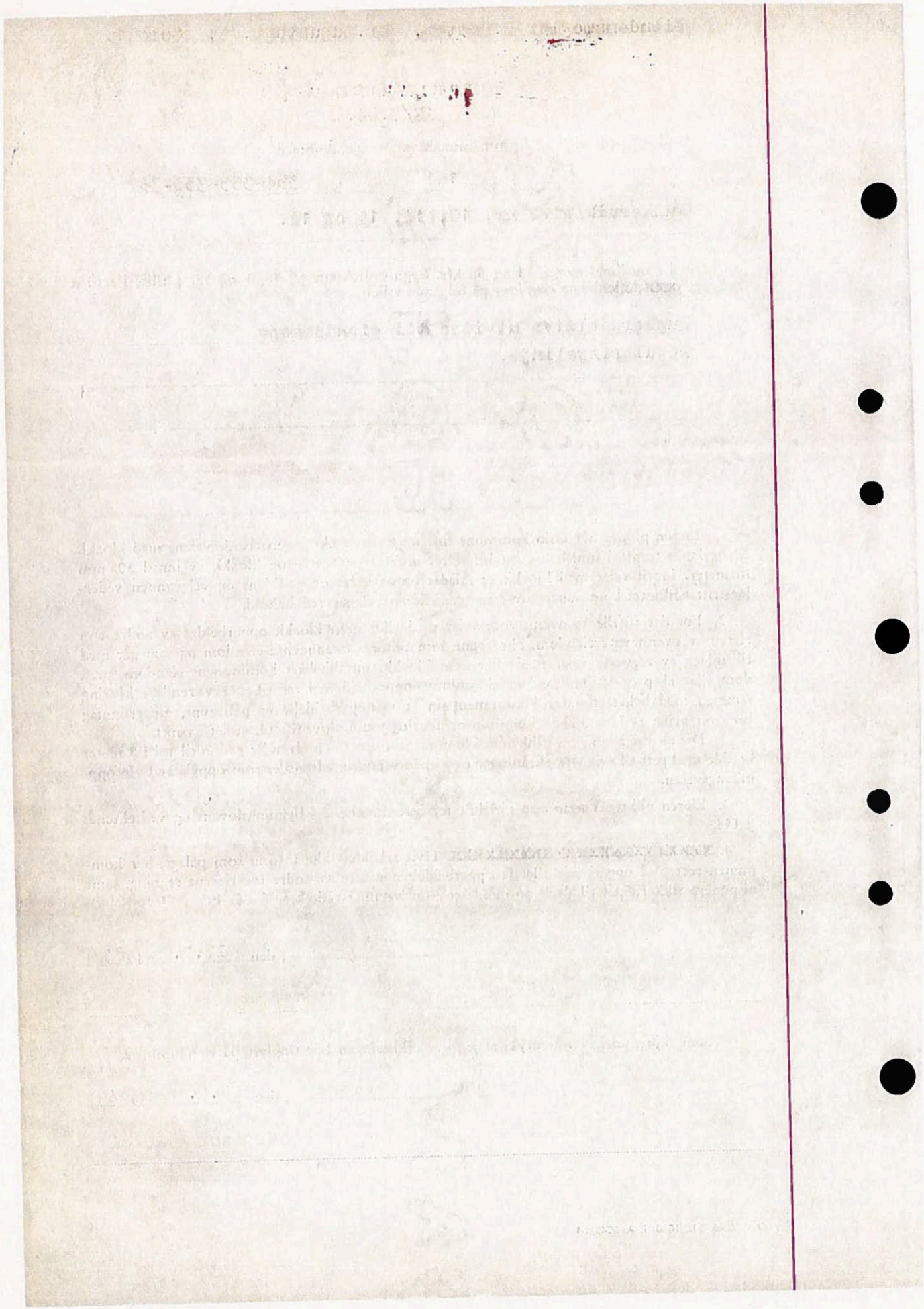
Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 17.7. 1964

Erling Sættem

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 3045/64

Avskriftens rikighet bekreftes:
S. M.



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642034/25434301
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 80

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
71437	105	30.10.1987	PRIORITETSBESTEMMELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/71437/105
Uthentet 2024-12-13 08:00

DAGBOKFØRT

30.OKT.87 071437

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING

Gnr. 181, bnr. 354 i Oslo.
Sameiet Munkerudkleiva 10-16 viker herved prioritet med den sikkerhet ~~stor kr. 10.000~~.- som Sameiet har i samtlige seksjoner, slik at den for fremtiden skal være prioritert efter 80% av den enkelte seksjons lånetakst til enhver tid.

Oslo, 28. okt 1987.

Henning Brustad Janet C. Amble

Paal Waage

Det attesteres at ovennevnte erklæring er undertegnet av Henning Brustad, Janet C. Amble (Hirsti) og Paal Waage, og at disse utgjør Boligsameiet Munkerudkleiva 10-16 på årsmøte 28.10.87 lovlig valgte styre.

Oslo, d.u.s.
Odd Syse
advokat

Avskriftens riktighet bekreftes

In dorsum: Attest, 2 pcs.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642032/25434291
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 81

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
13805	105	19.9.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/13805/105
Uthentet 2024-12-13 08:00

Stempelmrk. Kr. 5,-
Cancelert den 19/9-68 O.L.

13805
19 SEP. 1968

ERKLÆRING

På vegne av A/S Munkerudkleiva 10-12-14-16, som eier av eiendommen gnr. 181, bnr. 354, Munkerudkleiva 16, gir jeg Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Trans-
./. formatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen som utføres etter Oslo Lysverkers krav, har bare Oslo Lysverker adgang. Det vil ikke uten Oslo Lysverkers samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger. For denne rettighet betaler Oslo Lysverker kr. 500,- en gang for alle. Beløpet utbetales når oppsettingen påbegynnes.

Denne erklæring tinglyses for Oslo Lysverkers regning og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Lysverker.

Oslo, den 16. mars 1968

Munkerudkleiva 10 - 16 A/S
Eivind Eckbo
forr.fører

Rolf Holm

E. Rye Andenæs

Arne K. Alfsen

Vedlegg.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642027/25434266
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 82

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9492	105	30.3.1979	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/9492/105
Uthentet 2024-12-13 09:25

30 MARS 1979

9492

Saksbeh.SKomedal/EB
555

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr. 181, bnr. 354 ved Munkerudkleiva og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen inngås denne overenskomst:

Oslo kommune gis rett til uten erstatning for grunn å legge og ha liggende hovedledninger for vann og avløp gjennom eiendommen. Ledningene legges etter trasé som vist på vann- og kloakkvesenets tegning nr. 20641. Når ledningene er lagt, blir de innmålt og tegnet inn på vannverkets kartverk.

Oslo kommune erstatter mulige skader som arbeidet måtte påføre eiendommen og setter terrenget - såvidt mulig og i den utstrekning det synes rimelig - i samme stand som før ledningsarbeidet ble påbegynt.

Oslo kommune gis rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med ledningene og utføre de nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder også eventuell omlegging, mot å yte erstatning og foreta utbedring på samme måte som ved anlegg av ledningene.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over ledningene eller foreta arbeider som kan skade dem eller gjøre dem vanskelig tilgjengelige eller utsatt for frost.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingan av eventuelle erstatninger, fastsettes erstatningene ved skjønn av tre av byfogden oppnevnte skjønnsmenn, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

HF

Avskriftens riktighet bekreftes:

Oslo, 29/1 - 1979
Oslo vann- og kloakkvesen:

K. S. Balstad

Oslo, 31/1 1979
Eier:

BOLIGSAMEIET MUNKERUDKLEIVA 10, OSLO

Per Jølsen

Knut Solberg

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642033/25434296
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 83

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6889	105	14.5.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/6889/105
Uthentet 2024-12-13 09:27

14 MAI 1968

6889

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 10.12.14.16.Gr.nr.181/354.355.356 357.

Munkerudkleiva, gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-

reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Oslo, den 14./5. 1968

For Munkerudkleiva 10/10 95

Roy Holm. Gjellebæk
Skjøteinnehaver

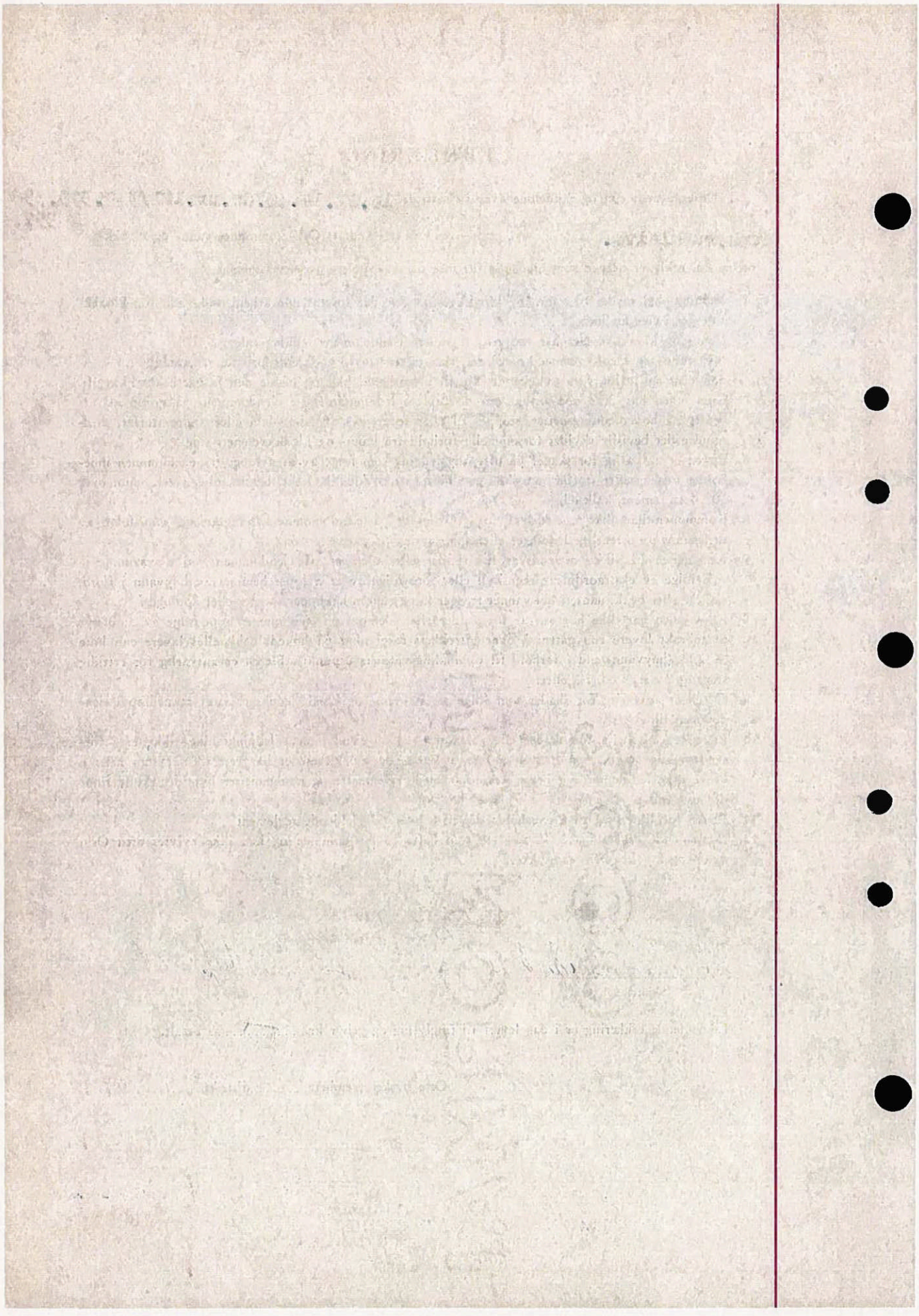
Roy Holm. Gjellebæk
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt,..../.... 19....

.....

Avskriftens riktighet bekreftes;
E. B.



Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642030/25434281
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 84

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17572	105	13.11.1968	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	346	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/17572/105
Uthentet 2024-12-13 09:57

17572/73

13 NOV. 1968

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede som eiere av Munkerudkleiva 10-12-14-16-~~18~~ og 18 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og kloakkvesens samtykke.*

Undertegnede eiere av Munkerudkleiva 10-12-14-16 gir eier av Munkerudkleiva 18 rett til å føre kloakkledning fra og vannledning til sin eiendom, fra private lagte hovedledninger i Munkerudkleiva,** samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningen samme sted når dette er påkrevet.

For vorvoldt skade og ulempe i den anledning kan det kreves erstatning etter skjønn.

* Ikke å beholde sinne eiendom uten tilbakeført refusjonsavgift
** Jfr. tinglyst vannverksordning.

Oslo den 12/11 1968.

for Munkerudkleiva 10-16 A/S

Eier av Munkerudkleiva 18,
Gnr. 181 Bnr. 346

Eiere av Munkerudkleiva
10-12-14-16
Gnr. 181 Bnr. 358

Avskriftens rikt.ighet bekreftes:

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642026/25434261
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 85

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
76208	105	20.11.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/76208/105
Uthentet 2024-12-13 09:57

ERKLÆRING

vedrørende

TINGLYST
DAGBOKNR.: 76208
20 NOV 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETET

Eiendom : Gnr 181 bnr 354 Munkerudkleiva
Arbeidets art : Oppføring av søppelskur

Tiltakshaver: Boligsameie Munkerudkleiva 10,
v/Steinar Thronsen, Fridtjof Nansens plass 9, 0160 OSLO

Den 11. november 2002 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til plan- og bygningsloven § 7 meddelt midlertidig unntak fra veiloven § 29 i anledning bygningens avstand til vei slik at avstanden ikke er nærmere enn en byggeavstand på 7,0 m fra midt regulert Munkerudkleiva.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Doknr: 76208 Tinglyst: 20.11.2002 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo, den 12.11.2002

Eiers underskrift
Steinar Thronsen

HARALD FJÆRSING

Rett kopi bekreftes
ELI STRÆTE
STATSAUT. EIENDOMSMEGLER

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642025/25434256
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 86

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
972579	200	24.10.2016	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/972579/200
Uthentet 2024-12-13 09:58

Fødselsnr./Orgnr. 9 8 0 4 9 1 6 2 5

Doknr: 972579 Tinglyst: 24.10.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Vedrørende gnr. 181, bnr. 354, snr 1-63, Munkerudkleiva 10 - 16 i Oslo, saksnummer 201413890.

1. Som hjemmelshaver er jeg kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune iht. plan- og bygningslovens § 19-2, i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningsloven § 18-1 på følgende vilkår:

   Munkerudkleiva godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei i regulert veibredde fram til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 20 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt. 1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.

   Erklæring fra direktøren i Plan- og bygningsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, Orgnr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Styret i Boligsameiet Munkerudkleiva 10 org.nr. 871 278 792 som hjemmelshaver samtykker i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Henning Århelle
Oslo, den 13/10 2016
Styreleder Henning Georg Århelle

Oslo, den 15/10 2016
Styremedlem Elisabeth Landrø

Thomas Lein
Oslo, den 15.10 2016
Styremedlem Thomas Lein

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642024/25434251
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 87

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2015496	200	22.1.2020	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	354	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

MIROSLAV DURATOVIC
230747 [redacted]

KOPI

AVSTANDSERKLÆRING

ORGNR: 87 12 78 792

Boligsameiet Munkerudkleiva 10 som eier av Gnr 181, Bnr 364 Snr 1-63 har ingen innvendinger til at Miroslav Duratovic på eiendommen Gnr 181, Bnr 1019 oppfører terrasse med underliggende bod med avstand på 0,45 meter fra nabogrensen. Dette som vist på vedlagte situasjonsplan og fasadetegninger av Munkerudkleiva 8B, gnr/bnr: 181/1019.

Boligsameiet Munkerudkleiva 10 gir med denne erklæringen tillatelse til at ovennevnte eiendom får plassere terrassen med underliggende bod nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense mot Sameiet Munkerudkleiva 10 sin eiendom jf. til plan- og bygningsloven § 29 krav til tiltaket.

Vilkåret for samtykke er som følger:

1. **Tiltaket på eiendommen blir utført på en slik måte, at det ikke får konsekvenser for Sameiet Munkerudkleiva 10 sin rett til å føre opp tiltak på vår eiendom etter gjeldende plan- og bygningsloven med forskrifter.**
2. **Det forutsettes at evt. branntekniske tiltak blir utført på foreliggende prosjekt slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelsen av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i plan- og bygningsloven.**
3. **Erklæring om rettighet i fast eiendom som begrenser bruk av areal som ligger nærmere enn 4 meter fra eiendomsgrense skal være tinglyst på Gnr 181/Bnr 1019 før denne avstandserklæring er gyldig, og tinglyst servitutt må dokumenteres ovenfor Plan & Bygningsetaten før søknad om tilbygg kan godkjennes. Kopi av servitutt er vedlagt denne erklæring, og er parafert av styremedlemmer Boligsameiet Munkerudkleiva 10.**

Oslo 12.12.2019

Doknr: 2015496 Tinglyst: 22.01.2020
STATENS KARTVERK

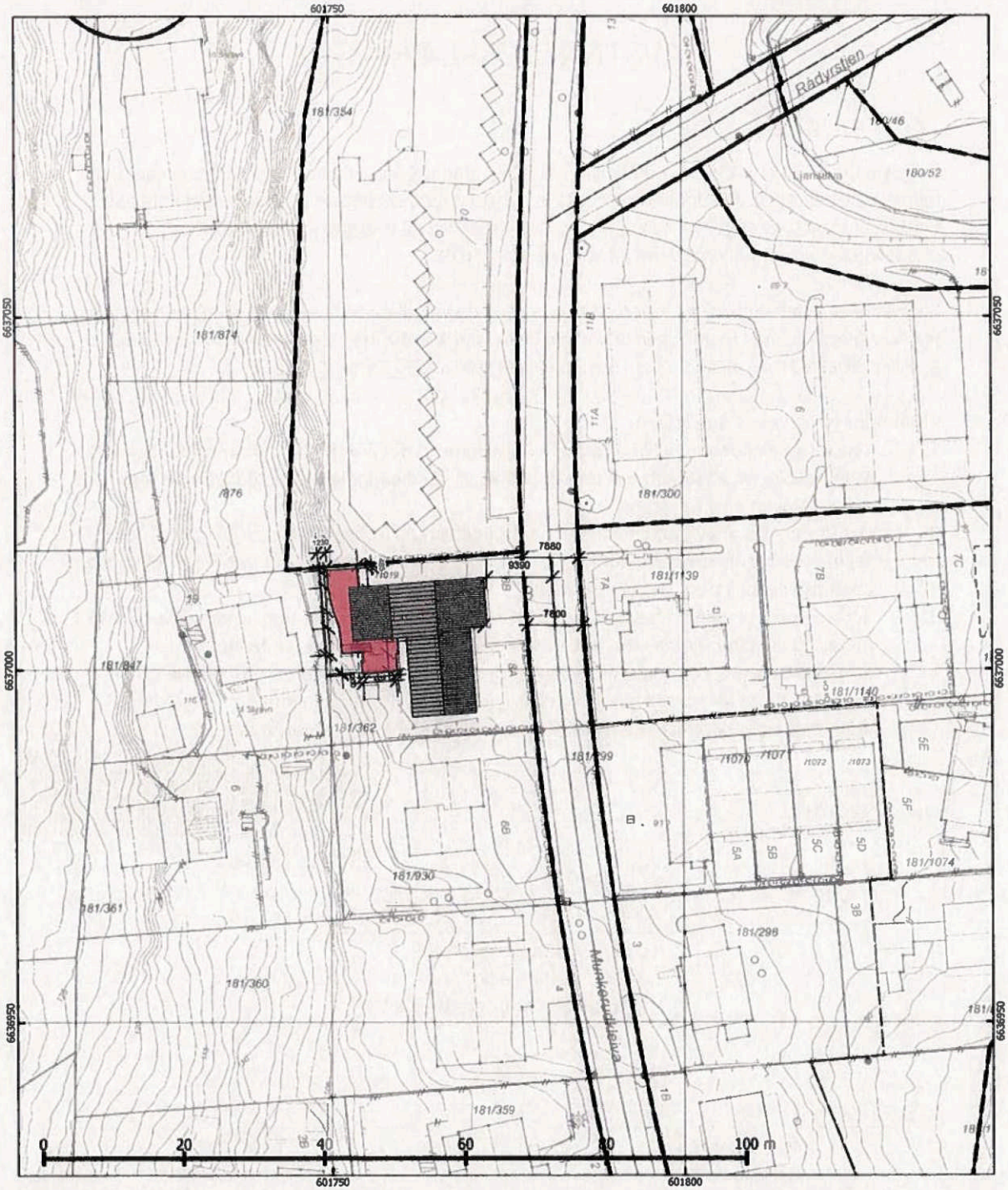
Bjørn Bratt Aanensen
Styreleder
Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Bjørn Engesveen
Styremedlem
Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Terje Ufs
Styremedlem
Boligsameiet Munkerudkleiva 10

Vedlegg 1 – Situasjonsplan
Vedlegg 2 – Fasadetegning
Vedlegg 3 – Erklæring om rettighet i fast eiendom

Kopi



Plan- og bygningsetaten	Adresse: MUNKERUDKLEIVA 8B		
Dato: 30.08.2019	Gnr/Bnr: 181/1019	PlottID/Best.nr: 116851 / 86388242	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på plantegt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: mibe	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.: 16719 / 16719INFOLAND	
Målestokk 1:500 ikke i målestokk		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			Beskrivelse: Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel (underetasje) Ettergodkjenning av terrasse med underliggende bod.
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			NR: 19190 - 00
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	Dato: 20.09.2019
Originalformat: A3			Revidert dato:

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 38-24-0722 (Jenny Alise Fredriksen)
Vår referanse: 3642036/25434311
Bestilling: C3 2024-12-13 (2) 88

Dato
13.12.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7320	105	20.6.1952	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	181	338	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/7320/105
Uthentet 2024-12-13 09:59

Dagbokført
20 JUN 1952

DAGB. NR. 7320/105 52
AKER

S k j ö t e.

Undertegnede Kristian Gjölberg, født 28/7 - 1891 selger og skjöter herved til Herr. Björn Amre, født 17/10-1923 min eiendom grn. 181, brn. 345,357,356,355,338,354 og 353 av Munkerud 358 for en kjöpesum stor kr. 49.593.- Kronerniogfirtitusenfemhundredeognittitre 0/100----------

som er avgjort på omforenet måte.

Förövrig gjelder följende bestemmelser:

Tomten skal bebygges villamessig med ett beboelseshus ikke höyere enn 2 etasjer, og med ikke mere enn 2 leiligheter i hver etasje. Rum til beboelse må ikke innredes i kjeller, eller loft over annen etasje.
Med hensyn til bebyggelse gjelder de for ströket til enhver tid fastsatte bygnings- og reguleringsforskrifter. På tomten må ikke drives noen for naboene sjenerende virksomhet eller bedrift, heller ikke må det være forlystelsessted, handels eller restaurasjonsvirksomhet e.l. uten selgerens samtykke. Parsellen skal såsnart den er bebygget, holdes forsvarlig inngjerdet med ordentlig gjerde. Når nabotomten er bebygget skal eiere eller leiere av tilstötende tomter hver ha halv gjerdeplikt. Kan naboene ikke enes om gjerdeholdet, avgjöres dette med endelig virkning ved voldgift av en av lensmannen i Nordstrand oppnevnt uinteressert mann på de tvistende naboers felles bekostning. Parselleieren er forpliktet til å tilslutte kommunens vann og kloakkledning når hertil er anledning. Ved opparbeidelse eller utvidelse av gate utenfor eiendommen er eieren forpliktet til å utlegge fornöden grunn uten erstattning og delta i opparbeidelsesomkostningene på samme måte som bestemt i bygningsloven inntil kommunen overtar vedlikeholdet av vei og vannledninger samt evnt. kloakk og lysledninger. Ufgiftene hertil fordeles likt på hver parsell.

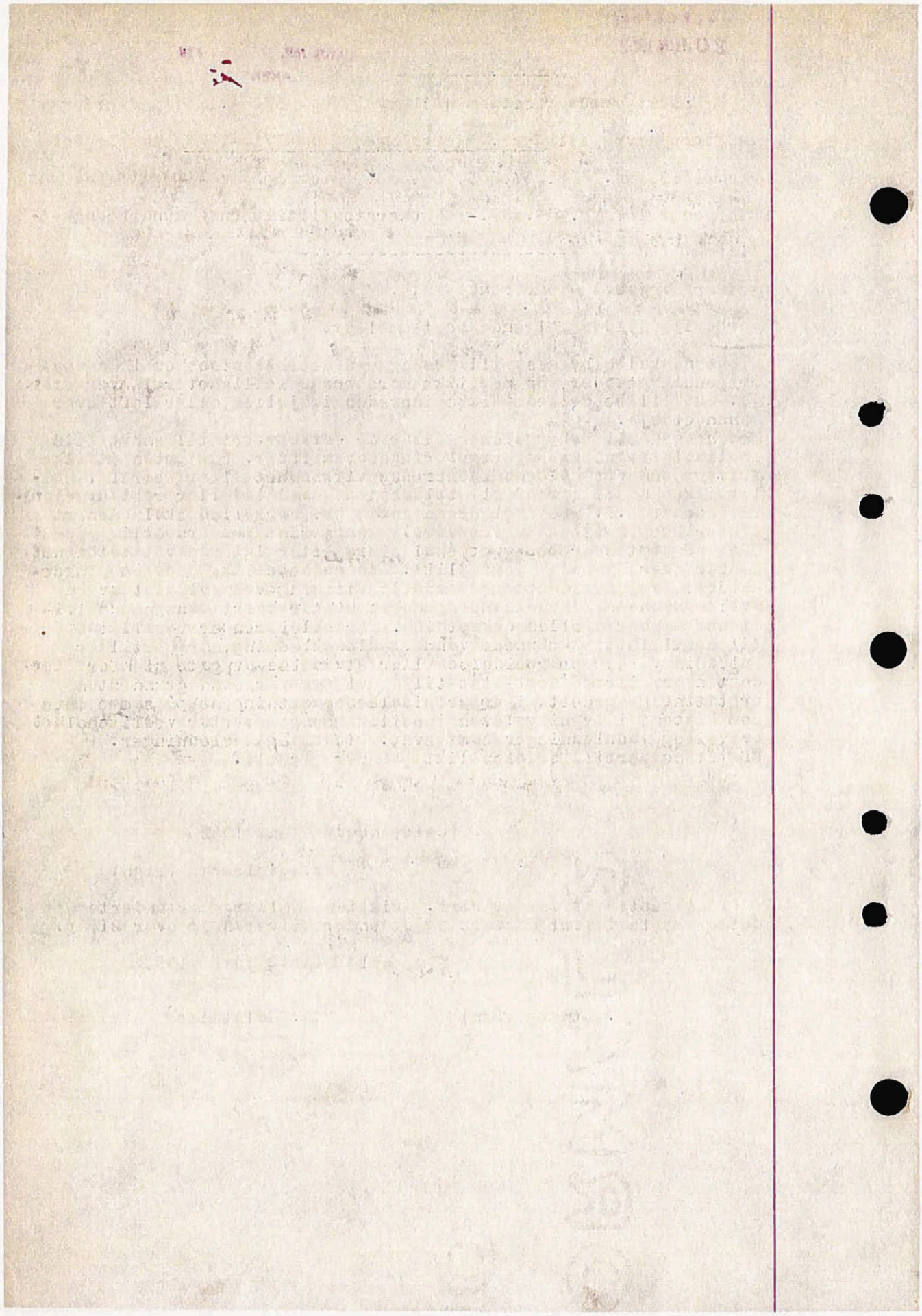
Oslo, den 12 juni 1952

Kr. Gjölberg (sign)

Vi bekrefter herved at herr. Kristian Gjölberg har undertegnet dette skjöte i vårt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

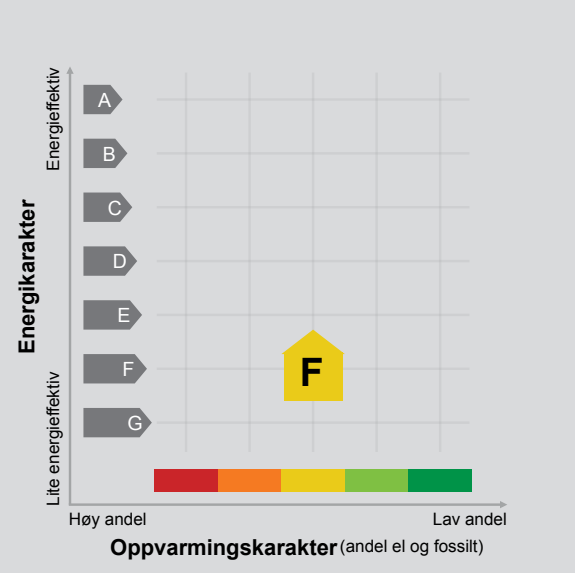
Oslo den 12 juni 1952

R. Otnes (sign) A. Halstensen (sign)



ENERGIATTEST

Adresse	Munkerudkleiva 10
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	354
Seksjonsnummer	43
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	80652011
Bruksenhetsnummer	H0308
Merkenummer	Energiattest-2025-130946
Dato	04.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 på varmeanlegg

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: 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.

Munkerudkleiva 10

Nabolaget Munkerud - vurdert av 144 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Stenbråten skole (1-7 kl.) 485 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Mortensrud skole (1-7 kl.) 364 elever, 20 klasser	22 min 1.7 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	24 min 2 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	8 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkerudkleiva Linje FB10, 74	6 min 0.4 km
Munkelia Linje 1, 4	20 min 1.5 km
Sæter Linje 13, 19	21 min 1.7 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.4 km

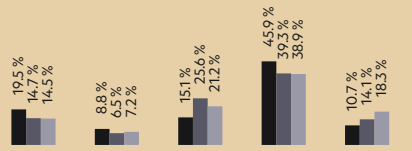
BARNEHAGER

Munkerud miljøbarnehage (1-5 år) 84 barn	9 min 0.7 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Solbakken barnehage (0-5 år) 63 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	14 min
Meny Nordstrand	19 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Munkerud	2 065	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Leirskallen flerbrukshall	6 min
Munkerud skole	10 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	20 min
EVO Nordstrand	20 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

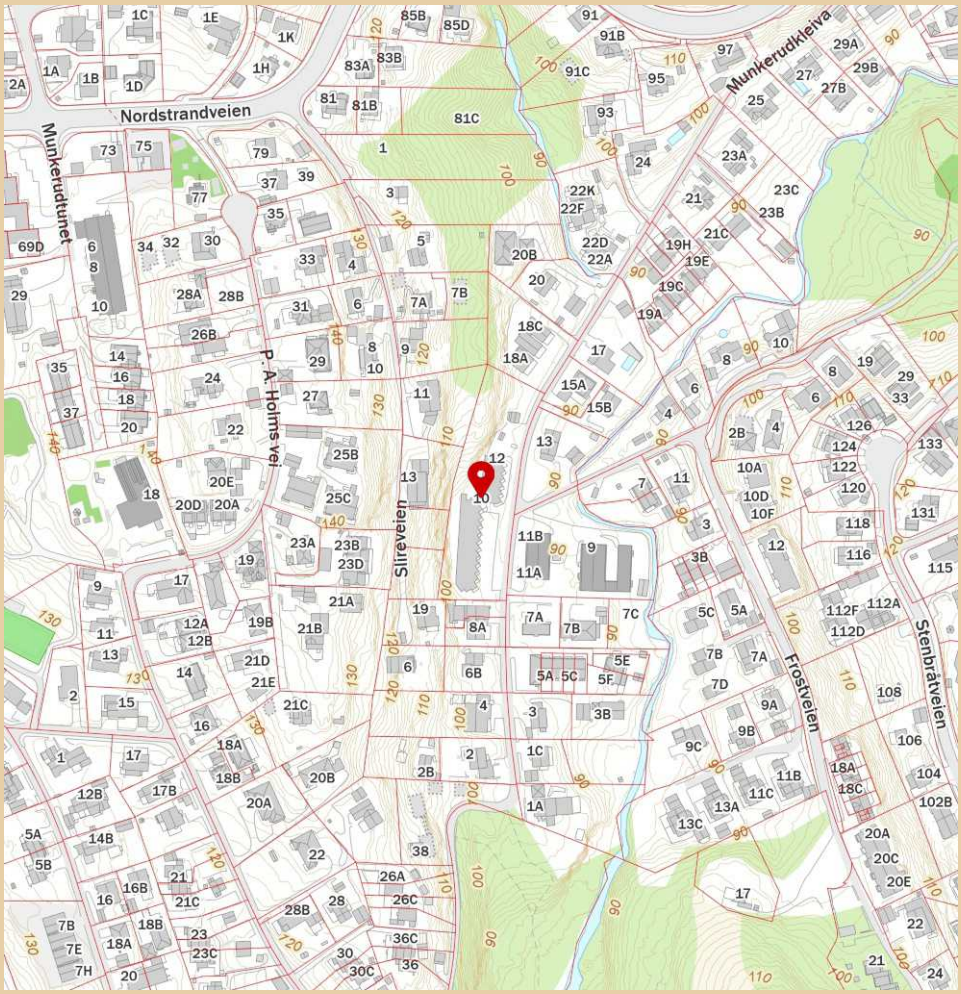
Støynivået
Lite støynivå 95/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

Gateparkering
Lett 88/100



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

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:
Munkerudkleiva 10, 1164 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 354, Snr. 43, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251028

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Anders Hartwig Thoresen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 934 59 150

E-post: andershartwig.thoresen@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.
