PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

MUNKERUDSTUBBEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Formuesverdi

Megleropplysninger

Årsmøte med protokoll

Vedtekter / Husordensregler

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Munkerudstubben 6, 1165 OSLO

OSLO kommune

gnr. 181, bnr. 397

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 128 m²



Befaringsdato: 30.06.2025 **Rapportdato:** 16.07.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4193 **Referansenummer:** WB3983

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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

Rekkehus over 3 etasjer oppført i 2002. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold.Vedlikehold og standardheving i senere tid:

2020: Elbil lader (utført av Datek Installasjon AS)
2021: Satt inn ny peis (type Nordpeis, montert av Proff Peis)
2022: Satt inn nytt kjøkken (Drømmekjøkkenet)
2022: Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken
2022: Flislagt gulv i entré/gang og toalettrom (utført av Link entreprenør)
2022: Ny Flexit skapvifte (mekanisk avtrekk)
2020-2024: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv i 2.etg og 3.etg, samt malt overflater
2024: Skiftet stedvis dårlig trepanel, malt fasader og bygget skillevegg mot nabo i regi av borettslaget (utført av Lund mesterbedrift AS)
2024: Utbedring av takvinduer i regi av borettslaget
2025: Malt overflater i toalettrom
2025: Nytt badekar m/glassdør
2025: Utskifting av sluk på bad/wc (utført av BOVG Takst og Skade AS).

Rekkehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Saltak takkonstruksjon med A-takstoler i tre isolert med 300 mm isolasjon, ref. byggebeskrivelse. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål. Det er montert snøfangere og feierstige. Yttervegger i utfyllende trebindingsverk isolert med 150 mm isolasjon (prefabrikerte elementer). Fasader er kledd med liggende trepanel og stående lektepanel fra byggeår. Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Velux takvinduer i tre med isolerglass fra byggeår. Malt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malt balkong- og terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår. Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 3,2 m². Spaltegulv i impregnert treverk belagt med trefliser e.l. Skillevegg og rekkverk i malt tre. Utelampe og strømuttak. Vestvendt terrasseplatting på ca. 25 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert tre. Skillevegg i malt treverk. Skillevegg/gjerde med lekter i impregnert tre. Solmarkise, strømuttak, utelampe og utekran. Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak.

INNVENDIG Gå til side

Støpt betongsåle/dekke i 1.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag. Gulv 3.etg (loft): Parkettgulv i gang og loftstue. Gulvbelegg i bod. Gulv 2.etg: Parkettgulv i trappegang og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i stue/kjøkken. Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malte plater (gips). Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte himlingsplater (gips). Skråhimling med malte plater i 3.etg (loft). Innvendig pusset og malt pipeløp. Plassbygd ildsted og peisinnsats med hev-/senk glassfront i stue. Dekkplate av glass på gulv foran/rundt peis. Malt tretrapp og rekkverk fra byggeår. Lukkede trappetrinn mellom 1.etg og 2.etg. Åpne trappetrinn mellom 2.etg og 2.etg (loft). Bod under trapp i 1.etg. Hvite profilerte/formpressede innerdører. B15 brannklassifisert innerdør mellom gang og loftstue. Malte karmer og dørgerikter. Frittstående garderobeskap med beige profilerte fronter i hovedsoverom. Garderobeskap med blå glatte fronter i sydøstvendt soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc er fra byggeår levert av utbygger. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Himling med malte plater. Gulvmontert toalett, overskap og servantinnredning med laminerte fronter, servantskap m/skuffer, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Frittstående badekar med glassdør på badekarkant, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Innbygd varmtvannsbereder kledd med spiler. Vannrør i plast type rør-i-rør. Vannfordelersdkapet er lokalisert bak vaskemaskin. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2022. Takhøy kjøkkeninnredning med hvite og beige glatte fronter. Benkeplater i kompsittstein type 20 mm type, Blanco Paloma. Malte flater over kjøkkenbenk og led benkebelysning. Underlimt oppvaskkum i kompositt og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert AEG oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøle-/fryseskap, samt integrert Norcool vinskap. Røroshetta avtrekksventilator og Flexit skapvifte. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Elektrisk skuffeåpner i benkeskap under oppvaskkum.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte plater og spiler, og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvit glatt front, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Opplegg og plass for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via luftespalte under dør. Utenpåliggende vannrør i forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast. Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett (smøremembran).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liter varmtvannsbereder fra 2002. Berederen er innkasset på bad/wc i 2.etg. Vannrør i plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc. Stoppekran er lokalisert i 1.etg. Utekran ved terrasseplatting. Synlige avløpsrør i plast. Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad/wc. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i kjøkken (Flexit skapvifte fra 2022). Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang og på bad/wc i 2.etg. Viken fiber (Altibox) kabel-tv og internett tilknytning. 400 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap lokalisert i entré/gang: 15 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. 4x25 A hovedsikring og digital strømmåler lokalisert i felles tavle/skap i kjeller. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjon til faste komprimerte masser/grunn. Støpt betongsåle/dekke. Grunnmur i betong (garasje). Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra byggeår. Drenering og fuktsikring antas utført etter normale metoder for byggeåret. Terrengforhold ved framsiden av boligen er visuelt

Beskrivelse av eiendommen

besiktiget og vurdert tilfredsstillende ifm. helning fra husvegg/grunnmur. Det er bygget terrasseplatting ved baksiden av boligen som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg/grunnmur. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

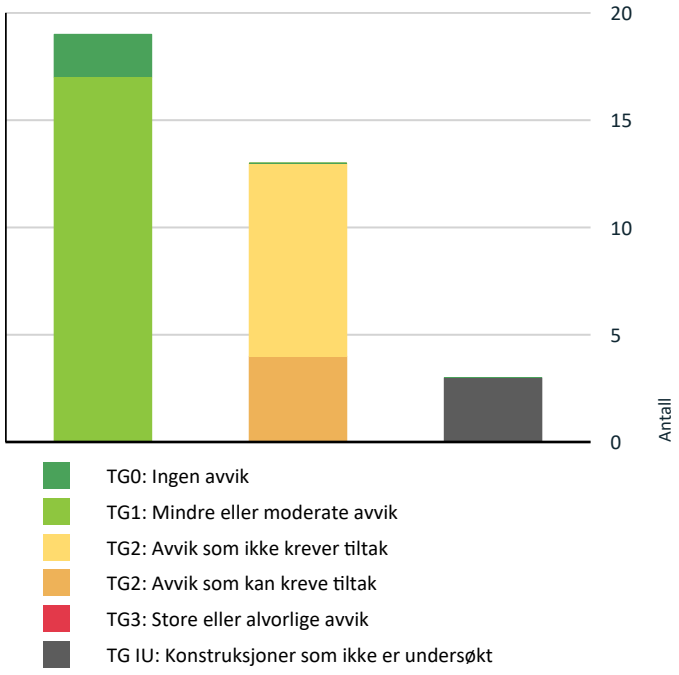
Rekkehus

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

3.Etasje (loft): Loftstue er opprinnelig byggemeldt allrom. Det er satt inn dør mellom gang og loftstue. 2.Etasje: Samsvarer med byggetegning. 1.Etasje: Opprinnelig vindfang er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

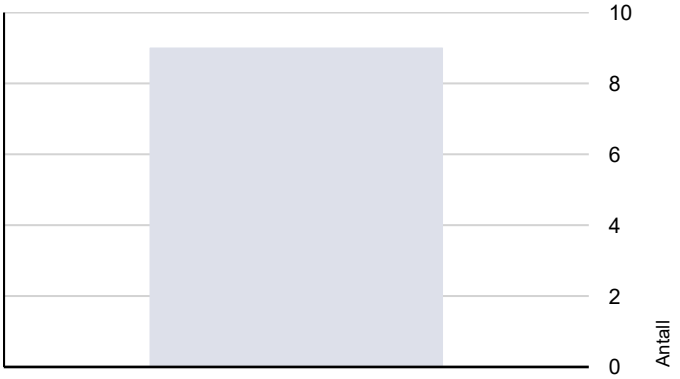
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2002

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Taket ble besiktiget fra bakkenivå og takvinduer. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Eier opplyser om at Mesterbedrift Lund AS har inspisert taket i 2024 ifm. maling av fasade. All mose ble fjernet (høytrykksspyling) og èn takstein ble byttet da denne var ødelagt.

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Takstein har synlig falmende farge og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Det anbefales på impregnering og overflatebehandling/maling som vil forlenge levetiden. På generelt grunnlag anbefales det at taktekkingen kontrolleres hver vår og høst. Borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt metall/stål. Det er montert snøfangere og feierstige. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i utfyllende trebindingsverk isolert med 150 mm isolasjon (prefabrikerte elementer). Fasader er kledd med liggende trepanel og stående lektepanel fra byggeår. Det ble skiftet stedvis dårlig trepanel og malt fasader i regi av borettslaget i 2024 (utført av Lund mesterbedrift AS).

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Borettslagets ansvarsområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon med A-takstoler i tre isolert med 300 mm isolasjon, ref. byggebeskrivelse. Innredet 3.etg (loft) med lukket/skjult takverk. Bakenforliggende/innebyggede bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelig. Det tas forbehold om evt. skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon. På generelt grunnlag bør takkonstruksjon jevnlig kontrolleres mtp. fukt- og kondensskader. Borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Velux takvinduer i tre med isolerglass fra byggeår. Eier opplyser om at det ble utført tiltak/utbedring av takvinduer i regi av borettslaget i 2024. Eier opplyser om at det ble utført tiltak/utbedring av alle takvinduer i borettslaget i regi av borettslaget i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Nær halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis noe slitasje grunnet alder. Velux takvindu i gang har synlig skade i vinduskarm. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Malt hovedytterdør i tre med glassfelt fra byggeår. Malt balkong- og terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkon- og terrassedør sammenlignet med dører fra nyere dato. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrasseplatting

1.etg: Vestvendt terrasseplatting på ca. 25 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassegulv i impregnert tre. Skillevegg i malt treverk. Skillevegg/gjerde med lekter i impregnert tre. Solmarkise, strømuttak, utelampe og utekran.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

2.etg: Vestvendt balkong i trekonstruksjon på ca. 3,2 m². Spaltegulv i impregnert treverk belagt med trefliser e.l. Skillevegg og rekkverk i malt tre. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,03 m. Utelampe og strømuttak.

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Spaltegulvet har stedvis værslitt/oppsprukket trevirke.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 3.etg (loft): Parkettgulv i gang og loftstue. Gulvbelegg i bod. Gulv 2.etg: Parkettgulv i trappegang og alle soverom. Gulv 1.etg: Flislagt gulv i entré/gang. Laminatgulv i stue/kjøkken.

Veggflater alle etasjer: Hovedsakelig malte plater (gips).

Himlinger alle etasjer: Hovedsakelig malte himlingsplater (gips). Skråhimling med malte plater i 3.etg (loft).

Vedlikehold: 2020-2024: Slipt og overflatebehandlet parkettgulv i 2.etg og 3.etg, samt malt overflater. 2022: Lagt nytt laminatgulv i stue/kjøkken. 2022: Flislagt gulv i entré/gang og toalettrom. Fremstår normalt vedlikeholdt. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Parkettgulv i 2.etg og 3.etg har stedvis overflatyeriper og glippe mellom parkettbord. Stedvis glippe mellom parkettgulv og fotlist. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt betongsåle/dekke i 1.etg. Etasjeskillere i trebjelkelag. Det ble foretatt stikkprøver og påvist noe retningsavvik. Det ble målt høydeforskjell på ca. 14 mm i sydøstvendt soverom i 2.etg og ca. 13 mm i stue/kjøkken i 1.etg. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår. Heltrukket pipebeslag over tak. Innvendig pusset og malt pipeløp. Plassbygd ildsted og peisinnsats med hev-/senk glassfront i stue. Dekkplate av glass på gulv foran/rundt peis. Ny peis i 2021 (type Nordpeis, montert av Proff Peis). Peisen ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp og rekkverk fra byggeår. Lukkede trappetrinn mellom 1.etg og 2.etg. Åpne trappetrinn mellom 2.etg og 2.etg (loft). Bod under trapp i 1.etg. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,96 m.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte/formpressede innerdører. B15 brannklassifisert innerdør mellom gang og loftstue. Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Frittstående garderobeskap med beige profilerte fronter i hovedsoverom. Garderobeskap med blå glatte fronter i sydøstvendt soverom.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc er fra byggeår levert av utbygger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, membran etc.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Himling med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er påvist andre avvik:

Sprukket flis ved rørgjennomføring bak servantinnredning. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger. Stedvis hull i enkelte fliser etter tidligere innredning, oppheng o.l som er fyllt med silikon. Himlingen er misfarget.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist andre avvik:

Det ble målt ca. 11 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist ved badekar. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Stedvis slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm topp slukrist

2.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Merknad: Det er montert nytt badekar i juli 2025, i den forbindelse ble det oppdaget at sluket ikke var tett. Eier engasjerte våtromsekspert (BOVG takst og skade AS) som har byttet sluket. Forsikringsselskap ble også koblet på. Det er foretatt en lokal utbedring av sluket på badet. I forbindelse med dette arbeidet ble det montert rør utenpå flis fra servant til sluk, ettersom løsning ikke var utført etter dagens standard. Utbedringen er utført av kvalifisert våtromsekspert, BOVG takst og skade AS.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett



2.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett, overskap og servantinnredning med laminerte fronter, servantskap m/skuffer, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, innfliset speil og belysning. Frittstående badekar med glassdør på badekarkant, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Innbygd varmtvannsbereder kledd med spiler. Vannrør i plast type rør-i-rør. Vannfordelersdkapet er lokalisert bak vaskemaskin. Synlige avløpsrør i plast. Overskap og servantinnredning er byttet i senere tid. Nytt badekar m/glassdør i 2025.

2.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, vindu med spalteventil og tilluft via luftespalte under dør.

Årstall: 2002

2.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilligende konstruksjoner

Det ble foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende soverom. Det ble ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, bunnsvill i treverk, isolert bindingsverk og gipsplate i bakkant av badet.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende soverom



Hulltaking i tilstøtende soverom

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Drømmekjøkkenet kjøkkeninnredning fra 2022. Takhøy kjøkkeninnredning med hvite og beige glatte fronter. Benkeplater i kompsittstein type 20 mm type, Blanco Paloma. Malte flater over kjøkkenbenk og led benkebelysning. Underlimt oppvaskkum i komposit og sort ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert AEG oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp og kjøle-/fryseskap, samt integrert Norcool vinskap. Røroshetta avtrekksventilator og Flexit skapvifte. Det er montert komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler) med magnetventil. Elektrisk skuffeåpner i benkeskap under oppvaskkum. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Ingen synlig/merkbar slitasje. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Ny Flexit skapvifte i 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv, vegger med malte plater og spiler, og himling med malte plater. Gulvmontert toalett, servantinnredning med hvit glatt front, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speil og taklampe. Opplegg og plass for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, vindu og tilluft via

Tilstandsrapport

luftespalte under dør. Utenpåliggende vannrør i forniklet kobber. Synlige avløpsrør i plast. Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett (smøremembran). Servantinnredning er byttet i senere tid. Overflater ble malt i 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Servant er ikke tilstrekkelig festet til servantskap/vegg. Servantskap har mindre svelleskade. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Normal tid før utskifting av gulv med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen strakstiltak nødvendig. Ved endret bruk av rommet (innsetting av dusj e.l) må membranløsningen oppgraderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast type rør-i-rør system. Vannfordelerskap er lokalisert på bad/wc. Stoppekran er lokalisert i 1.etg. Utekran ved terrasseplatting. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Det bemerkes at vannledninger nærmer seg 25 år. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med naturlig friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad/wc. Luftbehandlingsaggregat er lokalisert i kjøkken (Flexit skapvifte fra 2022). Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

TG 2 Varmtvannstank

198 liter varmtvannsbereder fra 2002. Berederen er innkasset på bad/wc i 2.etg. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler i entré/gang og på bad/wc i 2.etg. Viken fiber (Altibox) kabel-tv og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 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.

400 V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap lokalisert i entré/gang: 15 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomat. 4x25 A hovedsikring og digital strømmåler lokalisert i felles tavle/skap i kjeller. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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.
   2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Utført i regi av tidligere eier : Installert Elko+ i hele boligen, arbeider utført av Comfort Elektro. Utført i senere tid: Installert elbil lader i 2020 (utført av Datek Installasjon AS). El-arbeid ifm. nytt kjøkken, som ny komfyrvakt, kurs og stikkontakt (utført av EL-kontakten AS, samsvarserklæring foreligger).

   Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

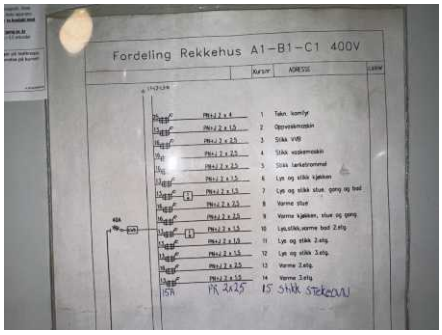
Tilstandsrapport

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt


Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Felles garasjeanlegg under bygningsmassen. Fundamentert med betongkonstruksjon til faste komprimerte masser/grunn. Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med 100 % sikkerhet ved visuell kontroll. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet.

TG 1 Drenering

Grunnmursbeskyttelse og drenssystem fra byggeår. Drenering og fuktsikring antas utført etter normale metoder for byggeåret. Av naturlige årsaker er

Tilstandsrapport

kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Det er felles garasjeanlegg under bygningsmassen.

Generelt: Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (boligens beliggenhet) og fyllmasser rundt drenering. Det er viktig at terrenget har fall vekk fra grunnmuren, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger. Normal tid før vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt betongsåle/dekke. Grunnmur i betong (garasje). Borettslagets ansvarsområde.

TG IU Terrengforhold

Terrengforhold ved framsiden av boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende ifm. helning fra husvegg/grunnmur. Det er bygget terrasseplatting ved baksiden av boligen som gjør det vanskelig å vurdere fall fra husvegg/grunnmur. Generelt: Det er viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmuren slik at overflatevann hurtigst mulig trekker vekk, og man unngår unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren - minimum 1:50 over en bredde på 3 m ut fra muren. TGIU gis da det ikke er mulig å vurdere fallforhold ved baksiden av boligen.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår, ukjent type. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Borettslagets ansvarsområde.

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

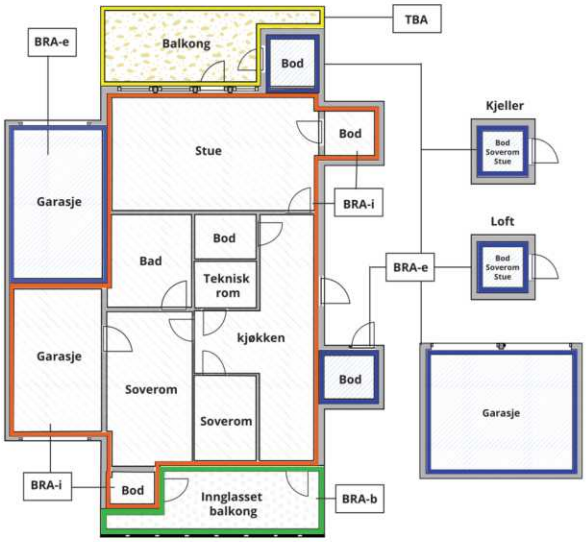
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3.Etasje (loft)	38			38		6	44
2.Etasje	45			45	3		45
1.Etasje	45			45	25		45
Kjeller		5		5			5
SUM	**128**	**5**			**28**	**6**	**139**
SUM BRA	**133**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje (loft)	Gang, Bod, Loftstue		
2.Etasje	Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
1.Etasje	Entré/gang, Toalettrom, Bod, Stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

3.Etasje (loft): Gang, bod og loftstue. Etasjen har skråhimling, måleverdig areal er ca. 38 m². Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling. Etasjens gulvareal ble målt til ca. 44 m². Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m.

2.Etasje: Trappegang, bad/wc og 3 soverom. Utgang fra hovedsoverom til vestvendt balkong på ca. 3,2 m² (TBA).

1.Etasje: Entré/gang, toalettrom, bod og stue/kjøkken i åpen løsning med utgang til vestvendt terrasseplatting på ca. 25 m² (TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 3.Etasje (loft): Loftstue er opprinnelig byggemeldt allrom. Det er satt inn dør mellom gang og loftstue. 2.Etasje: Samsvarer med byggetegning. 1.Etasje: Opprinnelig vindfang er fjernet.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	120	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Thomas Grøstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	397		0	4643 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Munkerudstubben 6

Hjemmelshaver
Ljanselva Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
9/Ljanselva Borettslag	985030049	9	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Thomas Grøstad og Karolina Heggli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
9	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over 3 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Munkerud i bydel Nordstrand. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon. Gangavstand til Munkerud barneskole og kort vei til Nordseter ungdomsskole, samt Holtet, Kongshavn og Lambertseter videregående skoler. Nærhet til Sæterkrysset og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Nærhet til Nordstrand idrettsplass, Nordstrandhallen, tennisanlegg, svømmehall, ridesenter, treningssenter m.m. Umiddelbar nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter i omkringliggende skog og ved Ljanselva, samt kort avstand til Ekeberg/Brannfjell, Østensjøvannet og i Østmarka forøvrig samt flere badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 4.643 m² opparbeidet med gressplen/grøntområder, beplantninger, prydbusker, trær og lekeapparater, samt asfaltert adkomst, internveier og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Inkl.bla. kabel-tv og internett fra Altibox, kommunale avgifter, elbil anlegg, drift og forretningsførsel, utvendig vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm i fellesområder m.m.

Bod/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 5,0 m².

Parkering: Boligen disponerer 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg under bygningsmassen. I tillegg finnes det 4 felles gjesteplasser i garasjeanlegget. Fellesanlegg for elbillading ble installert sommeren 2019. Ellers parkering på området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhus- og eneboligbebyggelse. Ljanselva borettslag består av i alt 29 andelsboliger fordelt på tomannsboliger, rekkehus og leiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	860697			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	30.06.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	14.07.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	07.07.2025	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Eier	30.06.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	
2	31.07.2025	
3	03.08.2025	
4	06.08.2025	

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/WB3983

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 Panorama

Oppdragsnr.
38251105

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thomas Grøstad	Karolina Heggli

Gateadresse
Munkerudstubben 6

Poststed	Postnr
OSLO	1165

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand Forsikring

Polise/avtalenr.: 860697

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38251105

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I forbindelse med innsetting av nytt badekar juli 2025 oppdaget vi at sluket ikke var tett. Sluket ble derfor byttet. Arbeidet er utført av BOVG takst og skade AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet sluk slik at denne er tett og iht. dagens standard

Arbeid utført av: BOVG Takst og Skade AS

Filer

Sluttrapport Munkerudstubben 6, 1165 Oslo.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sluk ble byttet Juli 2025. Arbeidet er utført av BOVG takst og skade AS.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jobb utført i forbindelse med nytt kjøkken, som ny komfyrvakt og stikk.

Arbeid utført av: EL-kontakten AS

Filer

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._IM.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 38251105

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elektriker på befaring ifb med at sikring hadde gått i fellesanlegg

Filer

1Serviceoppdrag_Ekeberg_Elektro_tlf.48020444.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Installert av Datek Installasjon AS

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: Malt fasade i 2024 samt bygd ny skillevegg mot nabo. Tak ble vasket/høytrykkspylt og ødelagt takstein ble byttet

Arbeid utført av: Lund mesterbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251105

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: 38251105

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: 38251105

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Grøstad	729aeeec233dcde7b457 7b1ca853dc42c3c9acb6	04.08.2025 20:56:20 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karolina Heggli	5337525f843c663d8b4b6 776c963568761da7560	04.08.2025 20:58:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251105

→ 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

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 181 Bnr.: 397 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Munkerudstubben 2
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 4
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 6
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 8 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 8 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 10 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 10 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 12 A

Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 12 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 14 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 14 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 16 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 16 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 18 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 18 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 20 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 20 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 22 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 22 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 24 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 24 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 26 A
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 26 B
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 28
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 30
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 32
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 34
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 36
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Munkerudstubben 38
Gatenr:	21420
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1165 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:19.06.2025 kl. 20.31

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2002/84365-1/105 20.12.2002	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 8 100 000 Omsetningstype: Fritt salg LJANSELVA BORETTSLAG ORG.NR: 985 030 049

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

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

2003/6224-1/105 31.01.2003	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 25 850 000 Panthaver: ANDELSEIERNE I LJANSELVA BORETTSLAG LØPENR: 6260786
2007/1023760-2/200 11.12.2007	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK 2007/1023745-2
2008/365676-1/200 07.05.2008	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2008/365672-1
2007/1023745-2/200 11.12.2007	PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK Beløp: NOK 38 000 000 Panthaver: OBOS BBL ORG.NR: 937 052 766

2008/365672-1/200 07.05.2008 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 1 100 000
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766

2024/2352913-1/200
10.12.2024 13:14 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 300 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1930/902234-1/105 28.03.1930 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde

1949/14721-1/105 09.12.1949 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om gjerde

1964/13713-1/105 21.10.1964 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 598

1967/18554-1/105 28.12.1967 BESTEMMELSE OM GJERDE
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Bestemmelse om veg

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 598
1969/8598-1/105 04.06.1969	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1972/18894-1/105 07.11.1972	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
1972/18894-2/105 07.11.1972	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 397 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 598
2001/19108-1/105 04.04.2001	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen Med flere bestemmelser Bestemmelse om veg
2001/46948-1/105 14.08.2001	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn Overført fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 598
2002/71676-1/105 01.11.2002	ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 237
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1927/900298-1/105 10.06.1927	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 237
1946/3042-1/105 29.04.1946	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 470
1949/2331-1/105 02.03.1949	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 483
2001/53383-2/105 07.09.2001	SAMMENSLÅING Sammenslått med denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 598
2001/75134-1/105 30.11.2001	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1972/18894-2/105 07.11.1972	BESTEMMELSE OM VANNLEDN. Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 397 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 598

2001/52274-1/105 04.09.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 608 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 608 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 608 FNR: 0 SNR: 3
Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/52280-1/105 04.09.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 939
Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/52283-1/105 04.09.2001 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 237
Bestemmelse om adkomstrett GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2001/56638-1/105 21.09.2001 BESTEMMELSE OM VEG
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 483 FNR: 0 SNR: 3
Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2001/61647-1/105 10.10.2001 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 608 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 608 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 608 FNR: 0
SNR: 3
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune Plan-og
bygningsetaten.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2001/61651-1/105 10.10.2001 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 939
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten

2001/61656-1/105 10.10.2001 BEST. OM ADKOMSTRETT
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 483 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 483 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 483 FNR: 0
SNR: 3
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune Plan- og
bygninsetaten.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

2001/61658-1/105 10.10.2001 BEST. OM ADKOMSTRETT

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 237
Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten

2002/26630-1/105 24.04.2002

BEST. OM
VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 3
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 4
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 6
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 7
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 8
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 9
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 10
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 11
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 12
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 13

Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 14
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 15
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 16
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 17
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 18
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 19
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 20
Rettighet hefter i: KNR: 0301
GNR: 181 BNR: 470 FNR: 0
SNR: 21
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 985030049 Andelsnr.: 9

LJANSELVA BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 19.06.2025 kl. 20.31

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2841074-1/200
06.08.2020 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
GRØSTAD THOMAS
IDEELL: 1/2
HEGGLI KAROLINA
IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1985772-1/200
23.09.2024 10:08

PANTEDOKUMENT

ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/420226-1/201	REGISTRERING AV
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Skatteetaten

Dato
05.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 985 030 049 Andelsnr 9

Eiendommens adresse:

Munkerudstubben 6, 1165 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 329 977
Som sekundærbolig:	kr 9 319 907

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Håkon Weiberg
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Hw@privatmegleren.no

8620400 5518/9 02.07.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.06.2025.

Boligselskap:	5518 Ljanselva Borettslag
Organisasjonsnr:	985.030.049
Andelseier:	Thomas Grøstad Karolina Heggli
Leieobjektnr:	9
Adresse:	Munkerudstubben 6, 1165 OSLO
Andelsnummer:	9
Borettsinnskudd:	kr 1.130.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS - polisenummer 6113778.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Alle leiligheter har en garasjeplass (noen har dobbeltplass) som følger leiligheten ved salg.
- Borettslaget har inngått avtale om garantert betaling av felleskostnader med OBOS. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.
- Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207672920	A	2.132.087,-	7 år 11 md.	12		Flyt	5,84%
* OBBK02-98207672939	A	309.551,-	7 år 11 md.	12		Flyt	5,84%
* OBOS04-98208438581	A	4.264.126,-	29 år 7 md.	12		Flyt	5,99%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.331,– pr. md.
Herav:

Parkering	500,-
El bil anlegg	550,-
Felleskostnader	4.514,-
Kabel-tv	499,-
Kapitalkost. lån 2 OBBK02	268,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.402,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.806,-	9.810,-	17.888,-	209.800,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207672920	0,-	0,-
* OBBK02-98207672939	20.223,-	267,-
* OBOS04-98208438581	187.771,-	1.131,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 208.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.06.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen tlf.22 85 08 42 ev. pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Kai Arild Holm Munkerudstubben 14 A, 1165 OSLO, e-post: kai1holm@hotmail.com.

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: **Dato:**

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	**Selskapsnr:**	**Boligselskapets navn:**
Ny eier:	**Fødselsdato:**	**Leilighetens adresse:**
Medeier:	**Fødselsdato:**	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig. Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5518

LJANSELVA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LJANSELVA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 14:00 og lukker 31. mai kl. 14:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5518

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i LJANSELVA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Glenn Svendsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets arbeid_Generalforsamling_2025.pdf
2. 5518 Ljanselva Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til 90 000.-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Espen Tønsaker Aas
- Glenn Svendsen

Styrets arbeid_Generalforsamlingen 2025

Maling av fasaden

Malingsprosjektet har vært et stort prosjekt som har vart mer enn halvannet år og som følgelig har tatt mesteparten av tiden til Styret. Fra anbudsinnhenting ble igangsatt august 2023 til gjennomført ferdigbefaring fredag 9. mai 2025.

Grunnet avdekking av større råteskader underveis ble arbeidet mer omfattende og dyrere enn prosjektert. Utbedring av råteskader er imidlertid ikke valgfag og Styret er godt fornøyd med oppgraderingen som nå er gjort på boligmassen.

I tillegg er taket vasket og mose fjernet noe som bidrar til å øke takets levetid samt minske risikoen for vanninntrengning i enhetene.

Styret er totalt sett veldig godt fornøyd med valget av Mesterbedriften Lund til prosjektet. Basert på de mange tilbakemeldingene som har nådd Styret er det tydelig at også majoriteten av beboerne er godt fornøyde med både fargevalg og det endelige resultatet.

Økonomi

Styret tok i utgangspunktet opp et lån på 2,5 mill. NOK for å finansiere malingsprosjektet. På grunn av råteskadene måtte vi imidlertid låne opp ytterligere 600 000 NOK. Underveis vurderte vi muligheten for å benytte hele eller deler av borettslagets egenkapital til å dekke disse utgiftene, men konsekvensen av det ville vært at vi hadde satt driftssikkerheten til borettslaget i spill.

Til tross for en ikke ubetydelig økning av låneopptaket er likviditeten i borettslaget pr. d.d. god og det har foreløpig ikke vært nødvendig å øke felleskostnadene. Styret følger imidlertid nøye med på utviklingen og skulle det økonomiske bildet endre seg vil Styret fortløpende vurdere iverksettelse av nødvendige tiltak.

Utleie av gjesteparkeringsplasser

Styret har besluttet utleie av to av gjesteparkeringsplassene. Dette bidrar til økte inntekter for borettslaget.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Vedlikeholdsplanen er et levende dokument og Styret gjør fortløpende vurderinger av neste større vedlikeholdsbehov.

Dugnader

Styret har organisert og gjennomført vår- og høst-dugnad i borettslaget. Container bestilles kun til vårdugnaden for at beboere kan kvitte seg med eget privat avfall.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i LJANSELVA BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LJANSELVA BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YAT4Z-23MBI-8USBV-XTGVP-F2DQI-8XFVY

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-12 18:34:32 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YAT4Z-23MBI-8USBV-XTGVP-F2DQI-8XFVY

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

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

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

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

LJANSELVA BORETTSLAG
ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 120 106**	**252 123**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 578 158	115 289
Tillegg for nye langsiktige lån	16	11 991 806	1 229 005
Innfridd lån	16	-8 904 701	-228 269
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-229 929	-248 042
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-720 982**	**867 983**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**399 124**	**1 120 106**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		809 180	1 286 167
Kortsiktig gjeld		-410 056	-166 061
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**399 124**	**1 120 106**

LJANSELVA BORETTSLAG
ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	- Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		386 986	374 214	376 776	376 776
Innkrevde felleskostnader	2	1 626 772	1 682 804	1 553 224	1 553 224
Andre inntekter	3	171 524	76 982	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 185 282**	**2 134 000**	**2 010 000**	**2 010 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 007	-7 151	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 148	-90 485	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-91 570	-9 081	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 989 847	-566 535	-247 500	-248 000
Forsikringer		-185 986	-167 468	-166 000	-197 000
Kommunale avgifter	9	-446 654	-447 269	-371 000	-419 000
Energi/fyring		-160 959	-153 189	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 652	-177 132	-174 000	-181 000
Andre driftskostnader	10	-198 908	-103 523	-103 000	-107 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 451 420**	**-1 824 522**	**-1 438 190**	**-1 534 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-3 266 138**	**309 478**	**571 810**	**476 000**
DRIFTSRESULTAT		**-3 266 138**	**309 478**	**571 810**	**476 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 989	22 922	0	0
Finanskostnader	12	-353 009	-217 112	-235 000	-386 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-312 020**	**-194 190**	**-235 000**	**-386 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 578 158**	**115 289**	**336 810**	**90 000**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-3 578 158	0		
Til annen egenkapital		0	115 289		

LJANSELVA BORETTSLAG
ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	55 750 000	55 750 000
Tomt		8 100 000	8 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**63 850 000**	**63 850 000**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		32 698	28 454
Andre kortsiktige fordringer	14	5 425	5 049
Driftskonto OBOS-banken		145 982	610 974
Sparekonto OBOS-banken		625 075	641 690
SUM OMLØPSMIDLER		**809 180**	**1 286 167**
SUM EIENDELER		**64 659 180**	**65 136 167**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Annen egenkapital	15	31 569 507	35 147 665
SUM EGENKAPITAL		**31 572 407**	**35 150 565**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 826 718	3 969 541
Borettsinnskudd	17	25 850 000	25 850 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**32 676 718**	**29 819 541**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		407 822	124 757
Påløpte renter		2 234	20 946
Påløpte avdrag		0	20 358
SUM KORTSIKTIG GJELD		**410 056**	**166 061**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**64 659 180**	**65 136 167**
Pantstillelse	18	69 250 000	66 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.05.2025
Styret i Ljanselva Borettslag

Kai Arild Holm	Espen Tønsaker Aas	Glenn Svendsen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 230 120
Kabel-TV	173 652
Garasjeleie	149 916
Eiendomsskatt	73 084
Kapitalkostnader IN lån II	49 197
Kapitalkostnader på IN-lån	336 727
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	355
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	707

Overført til kapitalkostnader	-386 986

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 626 772**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetalt fra Hera	105 125
Ladestrøm Current Eco	41 399
Tilknytting ladeanlegg	25 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**171 524**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 007.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 320
Honorar Eeffy As	-81 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-91 570**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Mesterbedriften Lund AS kontrakt	-2 816 908
Tilleggsarbeider Mesterbedriften Lund	-781 711
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 598 619**
Drift/vedlikehold bygninger	-176 308
Drift/vedlikehold VVS	-2 336
Drift/vedlikehold elektro	-25 109
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 146
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-186 330
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 989 847**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-73 101
Vann- og avløpsavgift	-237 673
Feieavgift	-7 072
Renovasjonsavgift	-128 808
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-446 654**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 770
Verktøy og redskaper	-3 795
Driftsmateriell	-3 162
Lyspærer og sikringer	-18 450
Vaktmestertjenester	-132 964
Snørydding	-2 975
Andre fremmede tjenester	-25 972
Andre kontorkostnader	-373
Bank- og kortgebyr	-2 446
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-198 908**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 560
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 429
SUM FINANSINNTEKTER	**40 989**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-140 686
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-21 004
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-22 820
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-83 243
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-66 795
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-16 796
Renter på leverandørgjeld	-625
Andre rentekostnader	-1 040
SUM FINANSKOSTNADER	**-353 009**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2003	55 750 000
SUM BYGNINGER	**55 750 000**

Tomten ble kjøpt i 2003
Gnr.181/bnr.397
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	893
Avsatt ladeinntekter desember	4 532
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 425**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	24 067 137
Egenkapital fra IN tidligere år	29 506 426
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-22 004 056
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**31 569 507**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2003	-38 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 352 826	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	196 396	
Nedbetalt tidligere, IN	29 232 728	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-2 218 050

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-Banken AS
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2008	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	475 202	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	28 900	
Nedbetalt tidligere, IN	273 698	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-322 200

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-4 291 100

Nedbetalt i år	4 632	
		-4 286 468
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2023	-1 229 005	
Nedbetalt tidligere	25 010	
Nedbetalt i år	1 203 995	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 705 948	
Nedbetalt i år	3 705 948	
		0
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 994 758	
Nedbetalt i år	3 994 758	
		0
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 826 718**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2003	-25 850 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-25 850 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 850 000
Pantelån	6 826 718
Beregnede IN-forpliktelser	7 502 370
TOTALT	**40 179 088**

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

Bygninger	55 750 000
Tomt	8 100 000
TOTALT	**63 850 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.05.25
Selskapsnummer: 5518 **Selskapsnavn:** LJANSELVA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Glenn Svendsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Espen Tønsaker Aas

☐ Glenn Svendsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LJANSELVA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 985030049
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 28. mai kl. 14:00 til 31. mai kl. 14:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Glenn Svendsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt uendret til 90 000.-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Glenn Svendsen (7 stemmer)
Espen Tønsaker Aas (7 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Glenn Svendsen
Espen Tønsaker Aas

HUSORDENSREGLER
FOR
LJANSELVA BORETTSLAG

RO OG ORDEN

Beboerne plikter å holde ro og orden og vise hensyn. Etter kl. 23 skal det ikke spilles høy musikk eller på noen annen måte forstyrre beboernes nattero. Ved spesielle anledninger hvor festing eller lignende vil kunne forstyrre beboerne etter kl 23 skal det gis melding om dette til andre beboere som vil kunne bli berørt senest dagen før arrangementet finner sted.

AVFALL

Søppel skal kastes på egnet sted, og ikke på bakken. Ved spising / drikking på fellesområdet skal det ryddes opp slik at det ikke etterlates tallerkener, flasker og lignende.

Spesialavfall skal ikke kastes borettslagets søppelkasser og vil bli fjernet på andelseiers bekostning.
Fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass av personlige eiendeler uten styrets godkjennelse. Personlige eiendeler som hensettes uten styrets godkjennelse kan kastes og eier må dekke eventuelle kostnader.

PARKERING

Bruk av motorkjøretøy inne på fellesområdet skal begrenses til avlessing av tyngre varer og andre nødvendige ærender, da fellesområdet i utgangspunktet skal være bilfritt område der barn kan leke uhindret av biler som står i veien. Et motorkjøretøy må uansett ikke stå parkert på fellesområdet i mer enn 15 minutter eller så lenge det er aktivitet med lessing eller lossing av bil. Overtredelse vil kunne medføre borttauing av kjøretøyet for eiers egen regning og risiko. I særskilte tilfeller kan styret etter søknad gi dispensasjon fra denne bestemmelsen.

Garasjeanlegget skal ikke brukes til lek. Barn har ikke mulighet til å oppholde seg i garasjeanlegget uten tilsyn fra myndig beboer.

Gjesteparkeringen i fellesgarasjen er ment for borettslagets gjester og må ikke anvendes av beboeres egne motorkjøretøy. Overtredelse vil kunne medføre borttauing av kjøretøyet for eiers egen regning og risiko.

Det er *kun* gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Gjesteparkering kan kun skje inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse tre dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antall plasser vi har til rådighet.

Ved kjøring inne på området som er nødvendig og i fellesgarasjen, skal hastigheten av hensyn til barnas sikkerhet ikke overstige 5 km/t og for øvrig være varsom.

DYREHOLD

Hunder skal alltid være i bånd på borettslagets fellesområde. Hundeholder skal påse at hunden ikke kommer i kontakt med barn eller voksne som ikke ønsker kontakt.

Hunden skal bare luftes av person som kan kontrollere hunden, barn skal ikke gå alene med hund i bånd.

Beboere med hund og/eller katt plikter å plukke opp avføring fra dyret, både sommer og vinter.

Husdyrholder er ansvarlig og erstatningspliktig i forhold til skade som dyret påfører person eller eiendom i borettslaget.

Katter bør ha tissekasse med kattesand, dette for å unngå at sandkassene på lekeplassen brukes som tissekasse. Kassen bør rengjøres etter hvert besøk, minimum hver dag. Sanden skal has i pose som lukkes før den kastes.

Husordensreglene ble fastsatt på ordinær generalforsamling 11. mai 2004. Endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 11.05.2005, 11.05.2010, 9.5.2011.

Overtredelse av disse ordensregler kan berettige borettslaget til å si opp leieforholdet. Beboerne oppfordres til å vise godt naboskap ved å opptre hensynsfullt overfor hverandre.

Vedtekter
for
Ljanselva Borettslag Org. nr. 985030049

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 11. mai 2010

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Ljanselva Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

(7) Utleie av bod og garasjeplass til personer som ikke bor i Ljanselva borettslag er ikke tillatt. Ved internt bytte av bod eller garasjeplass skal styret varsles skriftlig med signatur fra begge parter.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,

apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9)
Andelseier skal holde området fra takvinduer og ned til takrenne tilnærmet fritt for snø og is. Utløp fra avløpsrør tilhørende takrenner skal holdes åpne slik at avløpsvann kan renne fritt. Eventuelle skader som oppstår grunnet uteblivelse av dette belastes ansvarlig andelseier.

(10)
Andelseier skal fortløpende fjerne istapper som kan falle ned fra tak og takrenner. Andelseier er ansvarlig ved eventuelle skader som følge av is som faller ned fra egen boenhet.

(11)
Andelseier plikter å fjerne store snømengder fra balkonger i egen boenhet.

(12)
Alle større endringer som blir gjort på VVS eller elektrisk anlegg i boenhet skal informeres styret skriftlig. Kopi av dokumentasjon av utført arbeid skal oversendes styret. Endringer på VVS og elektrisk anlegg skal utføres av autorisert fagpersonell.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

(5) Borettslaget skal kunne gi andelseiere anledning til å utføre utvendig vedlikehold på egen boenhet. Andelseier forplikter seg til å utføre arbeidet ihht de føringer og rammer gitt av borettslaget.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med minst 2 og høyst 4 varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke er angitt. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styreleder kan dog bare sitte i to påfølgende perioder.

(2) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(3) Kun andelseiere er valgbare. Dersom et styremedlem avhender sin andel i styreperioden, plikter vedkommende å fratre sitt verv innen en uke etter at overdragelse har funnet sted.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

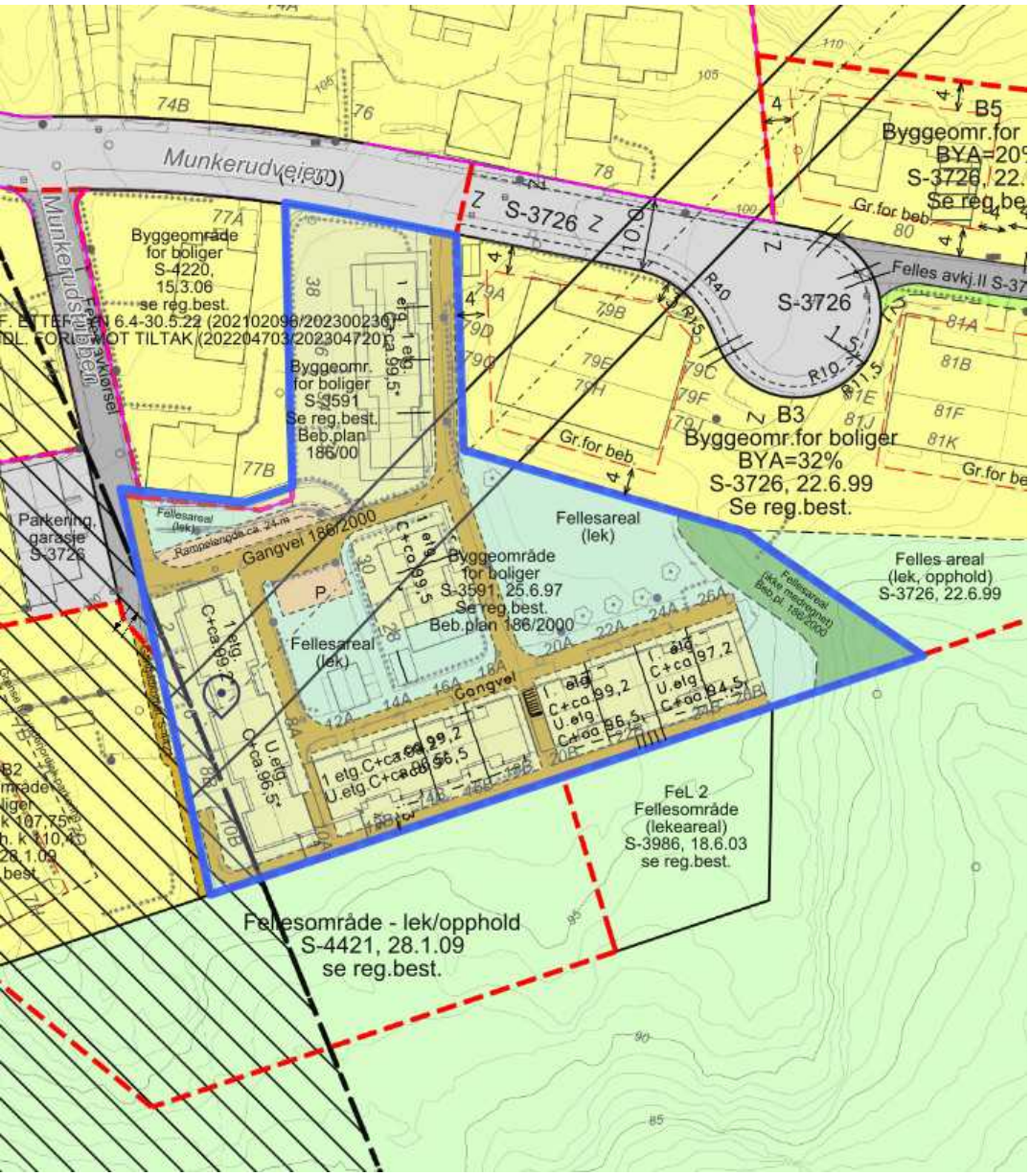
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.


Munkerudveien
Munkerudstubben
Fellesareal (lek)
Gangvei 166/2000
Gangvei
Parkering, garasje S-3726
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
Byggeomr. for boliger S-3591 Se reg.best. Beb.plan 186/00
Byggeområde for boliger S-3591, 25.6.97 Se reg.best. Beb.plan 186/2000
B3
Byggeomr.for boliger
BYA=32%
S-3726, 22.6.99
Se reg.best.
B5
Byggeomr.for
S-3726, 22.
Se reg.be
S-3726
Felles avkj.II S-37
Gr.for beb.
Felles areal (lek, opphold) S-3726, 22.6.99
FeL 2
Fellesområde (lekeareal) S-3986, 18.6.03 se reg.best.
Fellesområde - lek/opphold S-4421, 28.1.09 se reg.best.

Oslo

18600

Bebyggelsesplan for Munkerudveien 77 B - gnr. 181 bnr. 397 og 598

18600 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 199901476

Vedtaksdato: 16.08.2000

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3591, S-3726, 147699

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Øst Bygg AS
Grindbakken 1
0764 OSLO

Dato: 23 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200009408-47 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	MUNKERUDVEIEN 77B	Eiendom:	181/397/0/0
Tiltakshaver:	Bergmann AS v/Øystein Østermann	Adresse:	Grindbakken 1, 0764 OSLO
Søker:	WDW Arkitekter AS v/Eigil Wæhle	Adresse:	Parkveien 57, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

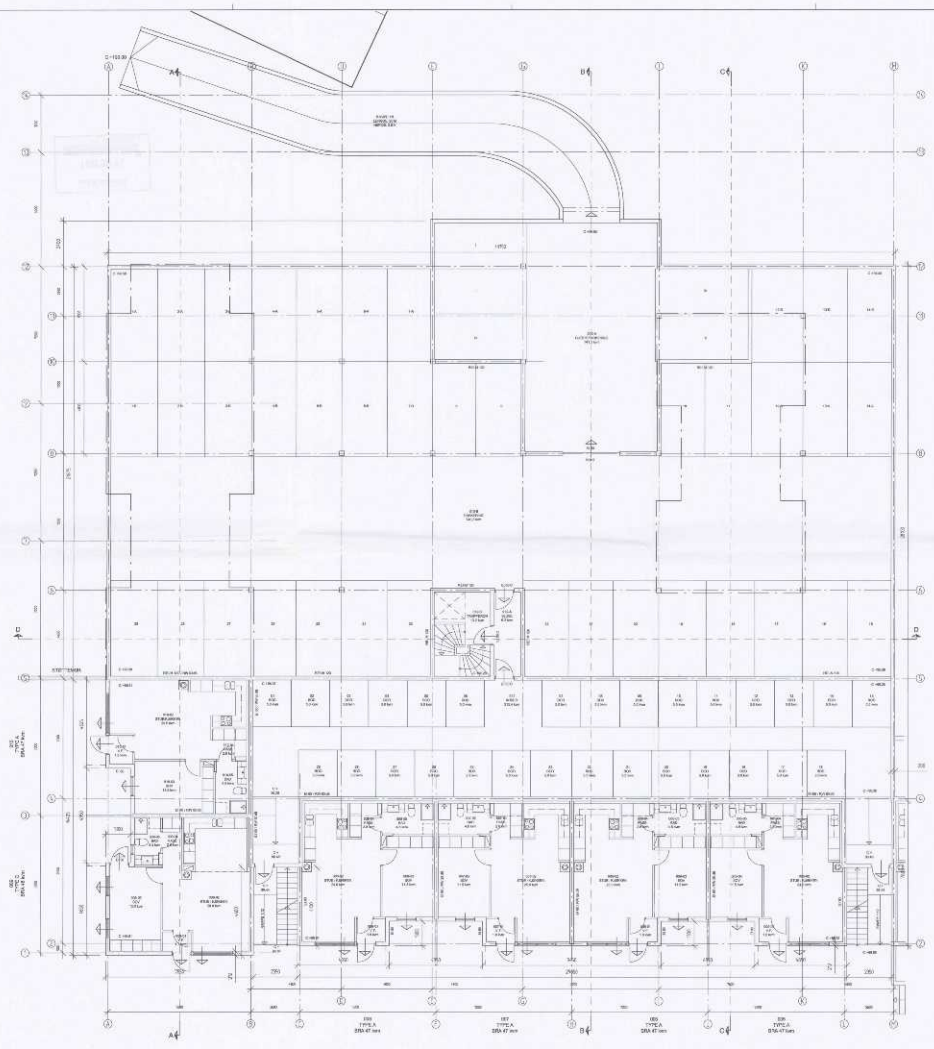
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



SYMBOLFORKLARINGER

RØMNINGSVEI

HUS A PLAN U ET. - D1	A11-A0U	D

1-TRINNSSØKNAD

RAMME- OG IGANGSETTINGSTILLATELSE

26.10.01 Elena N. Jakobsen

13

D	REV. PLAN PARKERING, BRANN, OD.; ITD. DIV. RAMPER OG TRAPPER ETC.	AG	09.09.01
C	1-TRINNSSØK. MÅL INNEN. & MÅL REV. LOBL. RAMPER & TIL. BODER	AG	20.08.01
B	KAP. 3002 TEKNISK UTV. MÅL REV. C. UTV. TRAPPEN, RAMPE, VINDUER	AG	26.06.01
A	GRUNNELL. OPPDRAGSKORR.	AG	08.05.01
REV. NOTE	ENDRINGEN GJELDER	SIGN	DATO

BERGENBAU

WDW ARKITEKTER A/S

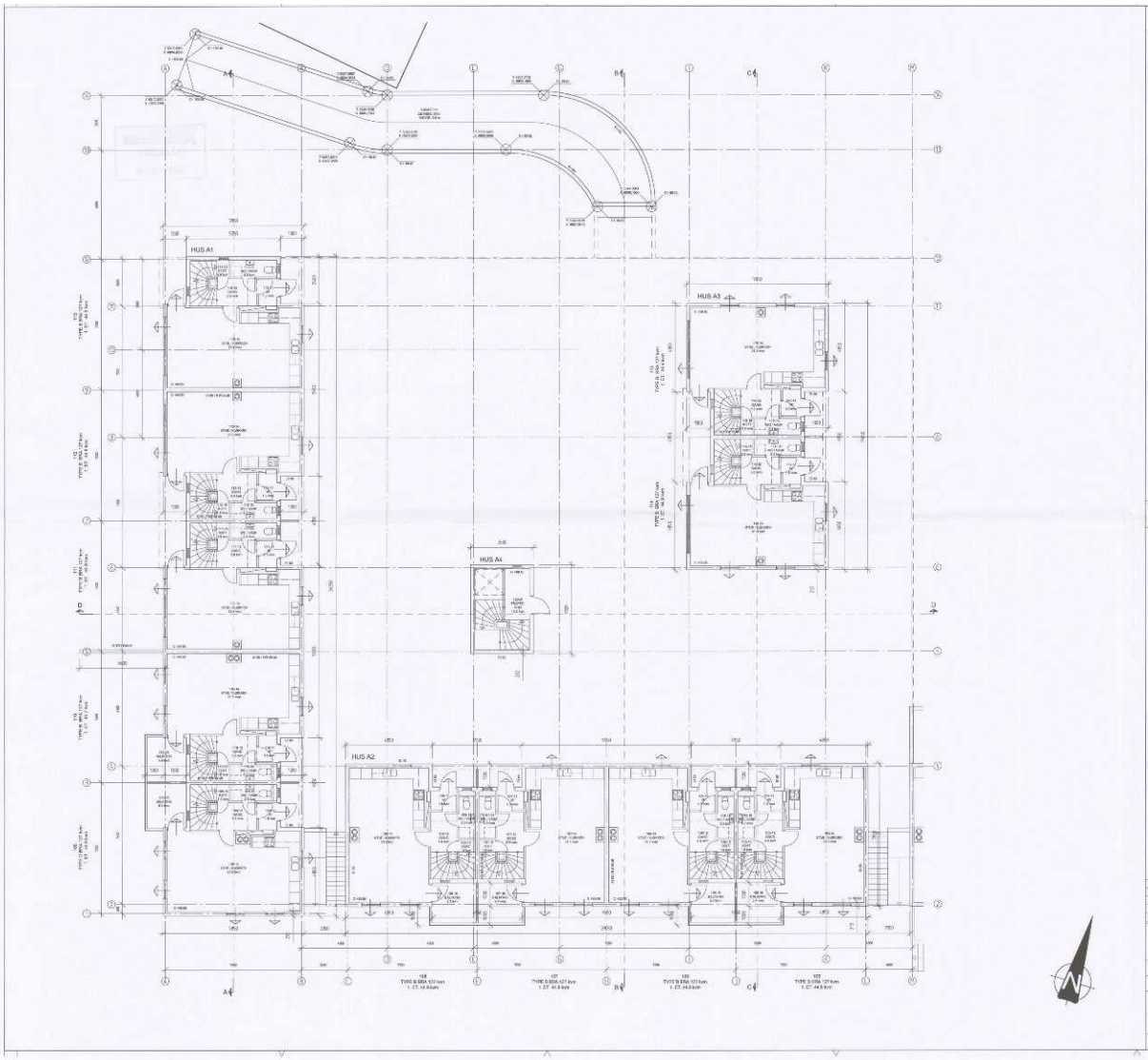
Dato: 26.05.00	Tegnet: AG	Målestokk: 1:100	
Plannr: A11-A0U	Endret: Dwg ID 2292184		

MUNKERUDVEIEN 77B

GNR 181/BNR 397 - GNR 181/BNR 598

HUS A, PLAN U. ET.

A11-A0U - D1



SYMBOLFORKLARINGER

⟵ RØMNINGSVEI

Tittel	Tegningsnr./rev.	Dato/revisjon
HUS A PLAN 1. ET. - 02	A11-A01	D

1-TRINNSSØKNAD

RAMME- OG IGANGSETTINGSTILLATELSE

OSLO PLAN- OG BYGNINGSETAT

26.10.01 Elena N. Jakobsen

14

D	REV. BRANNKLASSER, DIV. TRAPPER ETC.	AG	22.05.02
C	1-TRINNSSØKNAD, FÅR MERK. VEDR DIV. MÅL, REV. UTVALGSSK.	AG	09.05.02
B	FÅR UTV. MÅL, SPILETRAPPER, REV. RAMPE UTV. TR., DIV. MERK., VINDUER	AG	26.04.02
A	GJENNPELL OPPDAGELSING	AG	09.03.02
REV. NR./DD	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SJEK.	DATO

BERGEN BOLIG

WOW ARKITEKTER A/S

Dato: 24.05.02	Format (Rapid): A2	Målestokk: 1:100	
Tegnet: A.R.-KZI		Godkjent: Cat. nr. 2210/1/02	

MUNKERUDVEIEN 77B

GNR. 167/BNR. 377 - GNR. 167/BNR. 598

HUS A, PLAN 1. ET.

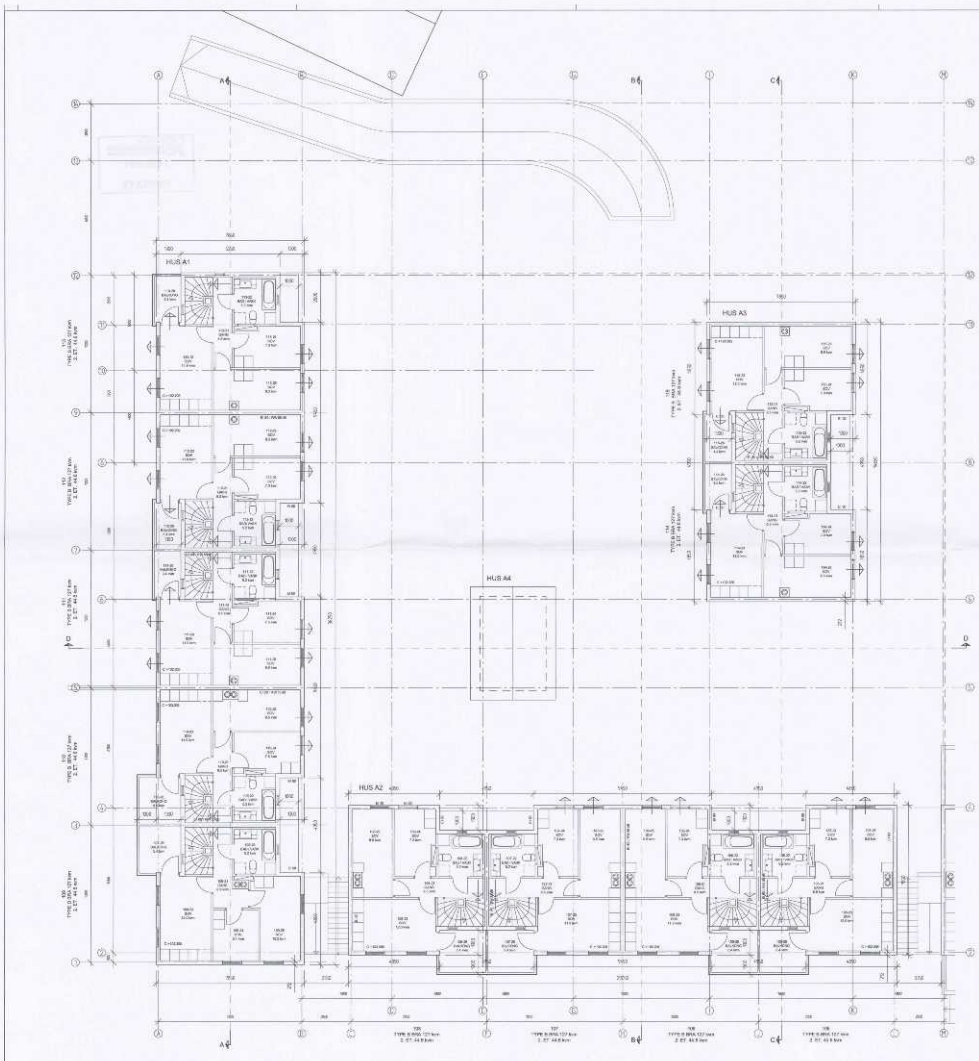
Tegningsnr.: A11-A01 - 02

Tegningsnr. for erstatning:

Tegningsnr. for erstattet av:

Tegningsnr. for erstattet av:

Tegningsnr. for erstattet av



SYMBOLFORKLARINGER

← RØMNINGSVEI

Tittel	Tegningsnummer	Revisjonsnummer
HUS A PLAN 2 ET - 03	A11-A02	D

1-TRINNSSØKNAD

RAMME- OG IGANGSETTINGSTILLATELSE

24.10.01 Elena N. Fatebene

15

D	REV. BRANNKLASSER ETC.	AG	22.08.01
C	1-TRINNSSØKNAD. FÅR RØMNINGSVEIER & DIV. VÅL. REV. LYDKLASSER	AG	31.05.01
B	PÅBEGT UTV. VÅL. REV. DIV. ASKER FR. VINDER ETC.	AG	22.05.01
A	GENERELL OPPDATERING	AG	30.03.01
REV. INDEX	ANT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

Dato: 24.05.00	Kontr./Appr.: AG	Målestokk: 1:100	WDW ARKITEKTER AS
Tegn.: A11-A02	Sjekket: Filnavn: 2200MHG		

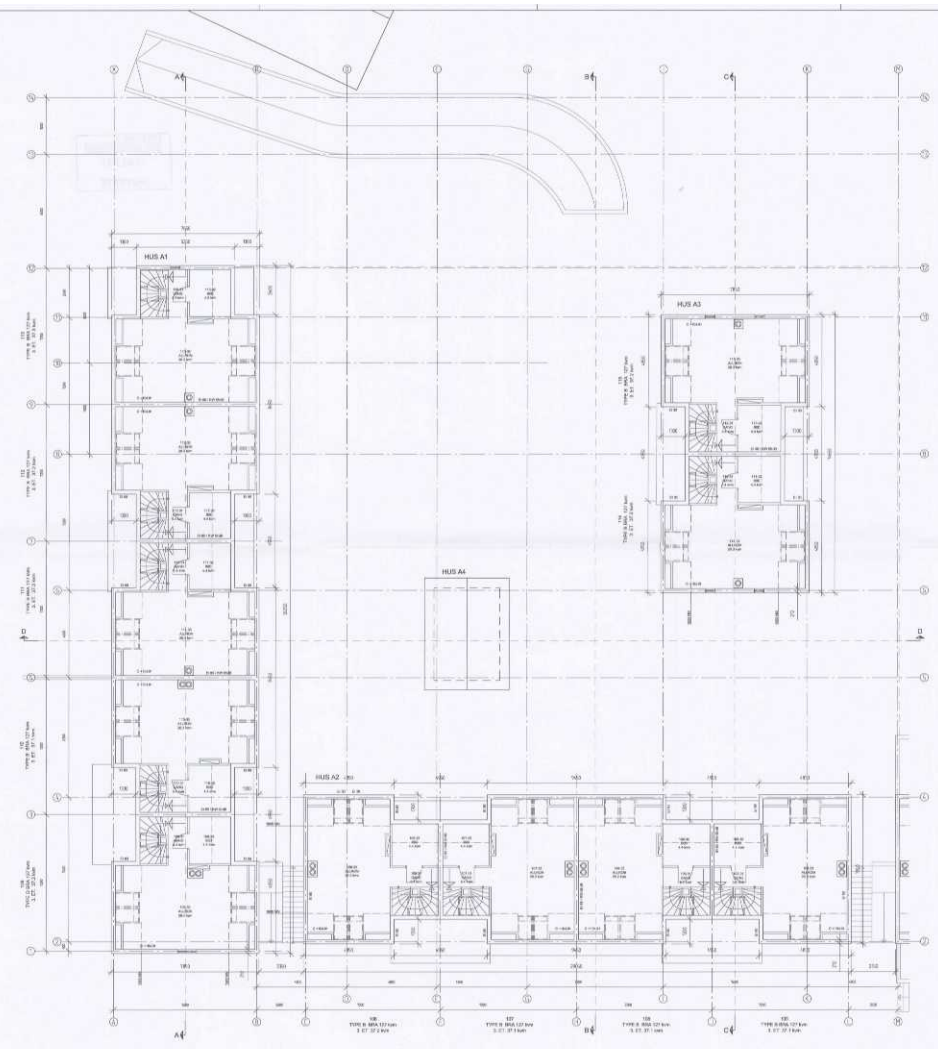
MUNKERUDVEIEN 77B

GNR 181/BNR 397 - GNR 181/BSN 598

HUS A, PLAN 2. ET.

Tegningsnr.: A11-A02 - 03

Godkjent: Dato: Sign.:



SYMBOLFORKLARINGER

← RØMNINGSVEI

HUS A PLAN 3. ET. - D4	A11-A03 D

1-TRINNSSØKNAD

RAMME- OG IGANGSETTINGSTILLATELSE

Plan- og bygningsetaten

22.10.01 Elena N. Jakobsen

16

D		REV. BRANNKLASSER ETC.	A3	22.09.01
C		1-TRINNSSØK. PÅV. RØMNINGSVEIER A DIV. VÅL. REV. LYDKLASSER	A3	22.08.01
B		FØRSTE UTV. VÅL. REV. SNITTAL SV.AKSLER, VINDUER ETC.	A3	22.06.30
A		GENERELL OPPDATERING	A3	22.05.30
REV. REF.2	KVT	ENDRINGS TABELL	BGK	DATO

BERGMANN

WOW ARKITEKTER A/S

Dato: 05.05.00	Kontr./Tegnet: KG	Målestokk: 1:100	
Tegning: A11-A03	Utskrift: Dat: 01. 22/10/01		

MUNKERUDVEIEN 77B

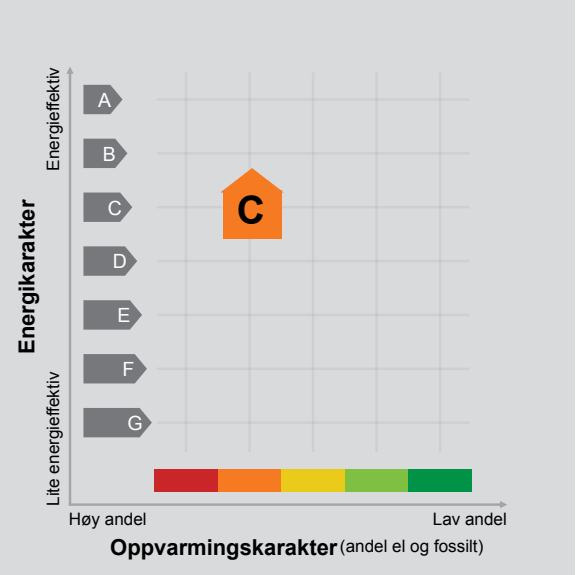
GNR 181/BNR 397 - GNR 181/598

HUS A, PLAN 3. ET.

Tegningsnr.: A11-A03 - D4

ENERGIATTEST

Adresse	Munkerudstubben 6
Postnummer	1165
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	397
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81740593
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-143055
Dato	02.07.2025



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)

- Vask med fulle maskiner
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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.

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:
Munkerudstubben 6, 1165 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 397, andelsnr. 9 i LJANSELVA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251105

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Christian Stenerud

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 911 11 969

E-post: cs@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.
