PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

BRATTVOLLVEIEN 199

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Grunnbok

Formuesverdi

Megleropplysninger

Årsmøte med protokoll

Ekstraordinært møte med protokoll

Husordensregler

Vedtekter

Reguleringskart med bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegning

Energimerking

Løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Brattvollveien 199 , 1164 OSLO
OSLO kommune
gnr. 181, bnr. 882
Andelsnummer 60

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 03.12.2025 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4354 **Referansenummer:** PM8007

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

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1975. Tilbygget i 1993 og 2006. Datidens forskriftskrav ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Bygningen er bygget i trekonstruksjoner over støpte fundamenter (pilarer). Boligen holder normalt god standard og fremstår normalt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2024: Ny pipe og peis (det foreligger ferdigattest datert 01.08.2025)
2022: Montert diverse lamper og belysning i begge etasjer (utført av Nordstrand Elektro AS, samsvarserklæring foreligger)
2022: Ny integrert Miele stekeovn
2022: Legging av 1-stavs eikeparkett samt malt overflater i 2.etg
2021: Skiftet stedvis dårlig trepanel og beiset huset i regi av borettslaget
2020: Rehabilitert begge bad/wc i regi av tidligere eier (utført av Tømrermester Petter Lødøen AS og Komplett Rørservice AS, det foreligger FDV)
2020: Ny varmtvannsbereder og stoppekran
2019: Installert elbil lader ved garasjeplass i regi av borettslaget.
2018: Legging av ny papptekking på verandagulvet i 2.etg, samt nytt verandagulv
2017: Skiftet ut to kjøkkenvinduer
2015: Utvidet hage mot vest, etablert støttemur og bygget ny terrasseplatting
2015: Legging av 1-stavs parkett i 1.etg
2015: Taktekking samt utskiftning av gamle/ødelagte takrenner og nedløp i regi av borettslaget (utført av Eidsvold tak)
2001: Satt inn HTH kjøkken
Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Tomannsbolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Flat takkonstruksjon i treverk med tresperrer. Isolert og opplektet tak med innvendig taknedløp. Yttertaket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål av varierende årgang. Yttervegger består av utfyllende trebindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel fra respektive byggeår. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2010 (hovedsoverom) og 2017 (kjøkkenvinduer). Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1999 (øvrige vinduer). Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt, ukjent eksakt årstall. Det er montert elektronisk kodelås. Malt ytterdør i tre fra byggeår ved baksiden av huset. Malt verandadør i tre med 2-lags glass, datert ca. 1999, i 2.etg. Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2004 i 1.etg. 2.etg: Sydvestvendt veranda på ca. 17 m². Papptekking og verandagulv i impregnert treverk fra 2018. Rekkverk i treverk med stående, beiset bordkledning. 1.etg: Sydvestvendt terrasseplatting på ca. 23 m² samt platting/inngangsparti på ca. 16 m². Terrassebord i impregnert treverk. Treplatting og trapp ved baksiden av huset.

INNVENDIG Gå til side

Trebjelkelag på H-bjelke i stål i 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i 2.etg. Gulv 2.etg: 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue. Gulv 1.etg: Skifergulv i entré. 1-stavs eikeparkett i gang og ett soverom. Laminatgulv i hovedsoverom. Teppebelegg på to soverom. Malt tregulv i gang/garderobe. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater) og malt trepanel. Himlinger: Malte himlingsplater (gips) i alle rom. Sortlakkert stålpipe. Peis med glassdør i stue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Malt tretrapp med lukkede trinn fra byggeåret. Rekkverk og håndløpere er utført i malt treverk. Det er innfelt belysning i veggen over trappevangen. Malte fyllingsdører i tre. Skyvedør til det ene soverommet. Malte karmer og malt, glatt listverk. Plassbygd arbeidsbenk og diverse hyller i forlengelse av kjøkkeninnredning. Skyvedørsgarderobe med speildører i gang i 1.etg. Skyvedørsgarderobe og garderobeskap med laminerte fronter på hovedsoverom i 1.etg. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i to soverom. Diverse garderobeskap i gang/garderobe i 1.etg.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1 ble rehabilitert i 2020. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende benkeplate og vask i kompositt. Ettgreps servantarmatur, speil og LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg – vannfordelerskap er plassert i vegg bak servantinnredningen.

Bad/wc 2 ble rehabilitert i 2020. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Synlig avrenningsspalte og inspeksjonsluke/flis med innsyn bak toalettet. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning fra 2001 med lyse glatte høyglans laminerte fronter og benkeplater av granitt. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plater i børstet stål e.l over kjøkkenbenk og benkebelysinng under overskap. Integrert Bosch induksjonstopp og Gaggenau grillplate, samt integrert Miele oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap i nisje. Gaggenau kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Ny integrert Miele stekeovn i 2022.

SPESIALROM Gå til side

Bod/vaskerom med gulvbelegg, vegger med malt trepanel samt himling med malte plater og taklampe. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående 281 liters varmtvannsbereder. Diverse fastmonterte hyller. Synlige vannrør i plast av typen rør-i-rør og avløpsrør i plast. Joti plastsluk med klemring i stål. Gulvbelegget er klemt ned i sluk. Rommet er byggemeldt som bod og er ikke vurdert som et våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

281 liter Oso varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom med sluk. Vannrør i plast av typen rør-i-rør er tilkoblet vannfordelerskap. Synlige avløpsrør i PVC/plast av varierende årgang. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Det er gulvvarme i entré, gang, på det ene soverommet samt begge bad/wc. Downlightsbelysning i entré,

Beskrivelse av eiendommen

gang, to soverom og på begge bad/wc i 1.etg, samt kjøkken i 2.etg. Telia tv- og internett tilknytning. Det er montert Verisure boligalarm. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i plassbygd skap i gang i 1.etg: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbrytere og ca. 20 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere, brannslange og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er fundamentert med støpte betongsøyler (pilarer) til faste masser/fjellgrunn. Ukjent dreneringsforhold utover naturlig drenering til terreng. Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Huset har åpen fundamentering og står på støpte pilarer. Det er ingen grunnmur eller rom under terreng. Det er bygget terrasseplatting på syd- og vestsiden. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det foreligger byggetegning datert 06.09.2006 (tilbygg) og ferdigmelding datert 20.08.2008. 2.etg: Samsvarer med byggetegning. 1.etg: Det er satt opp lettvegg med dør mellom hovedsoverom og gang/garderobe. Det enet badet er opprinnelig byggemeldt større/utvidet.

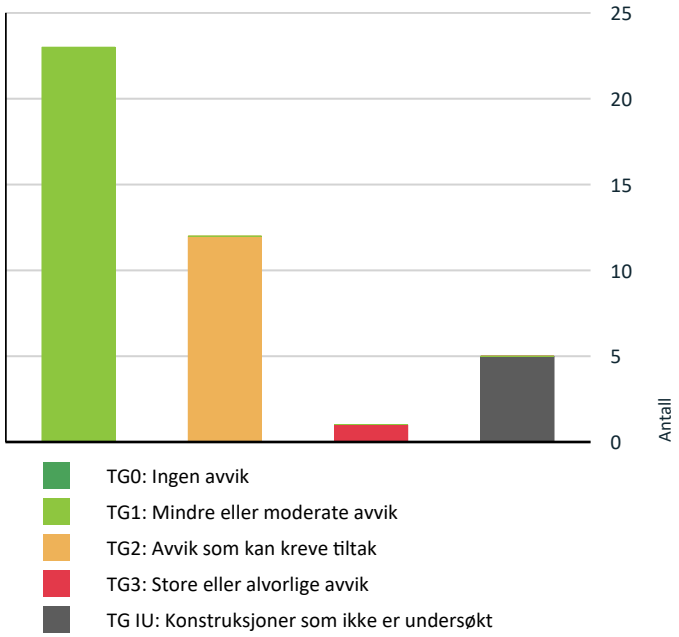
Utebod

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

Det foreligger byggetegning datert 27.03.1973 og 06.09.2006 (tilbygg). Boden er delt av til 2 uteboder.

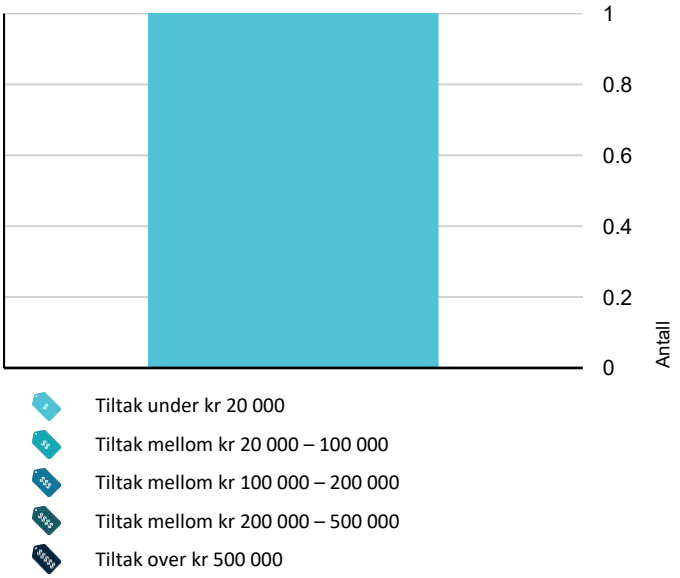
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Treplatting** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 1 > Fukt i tilliggende konstruksjoner** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer - 2** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Spesialrom > 1.Etasje > Bod/vaskerom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc 2 > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1975

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.

Tilbygg / modernisering

1993	Tilbygg	Boligen ble tilbygget i 1.etg med nytt soverom og inngangsparti. Det foreligger byggetegning datert 25.06.1992.
2006	Tilbygg	Boligen boligen tilbygget i 1.etg med nytt soverom. Det foreligger byggetegning datert 06.09.2006 og ferdigmelding datert 20.08.2008.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Taket ble besiktiget fra takfot i stige. Taket ble tekket om i 2015 i regi av borettslaget. Arbeidet ble utført av Eidsvold tak. Det utføres jevnlig kontroll av taket i regi av borettslaget. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år. Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert vannansamlinger på taktekkingen.

Tekkingen har stedvis mosedannelse. Det er påvist noe vannansamlinger ca. midt på taket over stuedelen, samt mot yttervegg ved verandadør og vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Borettslagets ansvarsområde. Det bør på sikt gjennomføres lokal utbedring av taktekkingen for å sikre tilfredsstillende fall og avrenning, samt fjerning av mose. Dette bør gjøres for å unngå opphopning av vann, som kan føre til fuktskader, redusert levetid på tekkingen og økt risiko for lekkasjer i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Taktekking



Taktekking



Påvist noe vannansamlinger ca. midt på taket over stuedelen



Det er påvist noe vannansamlinger mot yttervegg ved verandadør og vinduer

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i sort plastbelagt stål av varierende årgang. Det ble skiftet gamle/ødelagte takrenner og nedløp i regi av borettslaget i 2015. Det var oppholdsvær på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon er vanskelig å stadfeste. Borettslagets ansvarsområde. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av utfyllende trebindingsverk, utvendig kledd med stående trepanel fra respektive byggeår. I 2021 ble dårlige kledningsbord skiftet ut, og hele huset ble beiset i regi av borettslaget. Tidligere eier har tilleggsisolert alle soveromsvegger i tilbygget soverom ved inngangsdøren. Type og mengde isolasjon for øvrige vegger er ukjent, men det forutsettes at dette er utført i henhold til datidens krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Deler av trekledningen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er stedvis værslitasje og mindre oppsprekk på enkelte panelbord. Det er merker etter tidligere solmarkise på yttervegg ved veranda. Normal levetid for trekledning er 40–60 år.

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

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon i treverk med tresperrer. Isolert og opplektet tak med innvendig taknedløp. 2.etg er innredet med lukket/skjult takverk. Takkonstruksjonen ble besiktiget innvendig i 2.etg, med de begrensninger dette medfører. Ingen synlige svekkelser eller skader ble observert på befaringstidspunktet. Type og mengde isolasjon er ukjent, da dette ikke lot seg kontrollere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen er lukket, og det er ukjent type takverk og tilstand. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil i konstruksjonen grunnet manglende tilgang for inspeksjon.

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

Borettslagets ansvarsområde. Ingen strakstiltak nødvendig. Generelt bør takkonstruksjon jevnlig overvåkes/kontrolleres for kondensskader, fukt o.l. Tilstandsgrad TG2 gis grunnet bygningsdelens alder og usikkerhet vedrørende takverkets fullstendige tilstand.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2010 (hovedsoverom) og 2017 (kjøkkenvinduer). Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 2 Vinduer - 2

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1999 (øvrige vinduer). Enkelte vinduer er vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm.

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis er det noe slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder kan punktering ikke utelukkes. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

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

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

TG 2 Dører

Malt profilert hovedytterdør i tre med glassfelt, ukjent eksakt årstall. Det er montert elektronisk kodelås. Malt ytterdør i tre fra byggeår ved baksiden av huset. Malt verandadør i tre med 2-lags glass, datert ca. 1999, i 2.etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist andre avvik:

Hovedytterdøren har synlig slitasje utvendig. Ytterdøren ved baksiden av huset tar i terskel/karm. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det må forventes høyere varmetap fra verandadøren sammenlignet med en dør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Dører - 2

Malt terrassedør i tre med 2-lags glass datert 2004 i 1.etg. Døren er noe vanskelig å tidfeste grunnet svak/utydelig merking i karm. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 3 Treplatting

Tilstandsrapport

Treplatting og trapp ved baksiden av huset.

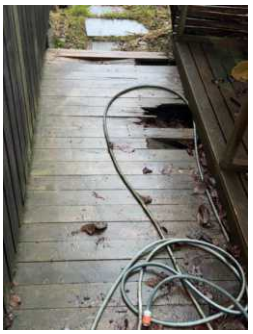
Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskadet treplatting og trapp



Råteskadet treplatting og trapp

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2. etg: Sydvestvendt veranda på ca. 17 m². Papptekking og verandagulv i impregnert treverk fra 2018. Rekkverk i treverk med stående, beiset bordkledning. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,92 m.

1. etg: Sydvestvendt terrasseplatting på ca. 23 m² samt platting/inngangsparti på ca. 16 m². Ukjent type underlag/fundament. Terrassebord i impregnert treverk. Del av terrasseplatting mot hagen er fra 2015.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Verandagulvet og terrassebordene har stedvis værslitt og oppsprukket trevirke.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.. Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv 2.etg: 1-stavs eikeparkett i kjøkken og stue. Gulv 1.etg: Skifergulv i entré. 1-stavs eikeparkett i gang og ett soverom. Laminatgulv i hovedsoverom. Teppebelegg på to soverom. Malt tregulv i gang/garderobe.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater) og malt trepanel.

Himlinger: Malte himlingsplater (gips) i alle rom.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag på H-bjelke i stål i 1.etg. Etasjeskiller i trebjelkelag i 2.etg. Ukjent type og mengde isolasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue i 2.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i gang i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 17 mm. På tilfeldige steder i hovedsoverom i 1.etg ble det målt høydeforskjell på ca. 16 mm. På tilfeldige steder i soverom ved entré ble det målt høydeforskjell på ca. 26 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter. Merknad: Eier opplyser at det oppleves noe vibrasjon når vaskemaskinen sentrifugerer.

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

TG 1 Pipe og ildsted

Sortlakkert stålpipe. Heldekkende beslag over tak. Peis med glassdør i stue. Dekkplate av glass på gulv foran peis. Ny pipe og peis i 2024 – det foreligger ferdigattest datert 01.08.2025. Peisen ble ikke funksjonstestet av undertegnede på befaringsdagen. Det ble ikke opplyst om mangler eller pålegg. Det ble utført tilsyn av Oslo kommune v/Brann- og redningsetaten 16.12.2025, og det ble ikke påvist avvik.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Krypkjeller

Huset har åpen fundamentering og står på støpte pilarer. Det er kryprom under huset med tilgang fra nord- og sørside. Kryprommet ble besiktiget fra luker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det noe overflaterust på ståldragere. Stedvis noe misfarging på stubbloftsplater under bjelkelag/etasjeskiller. På generelt grunnlag anses kryprom og ventilerte rom som risikokonstruksjoner med hensyn til fuktproblematikk. Det tas forbehold om eventuelle skjulte forhold og fukt.

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

Borettslaget foretar jevnlig kontroll under boliger. Borettslaget har ansvar for eventuell fremtidig utskifting eller reparasjon av bjelkelag og bærende konstruksjoner. Kryprom og ventilerte rom har økt risiko for fuktproblematikk, og det anbefales jevnlig kontroll og overvåking for å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer.

Tilstandsrapport



Kryprom under huset sett fra nord side



Kryprom under huset sett fra nord side



Kryprom under huset sett fra sør side



Kryprom under huset sett fra sør side

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lukkede trinn fra byggeåret. Rekkverk og håndløpere er utført i malt treverk. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,88 m. Det er innfelt belysning i veggen over trappevangen. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøpe av bruket bolig.

TG 1 Innvendige dører

Malte fyllingsdører i tre. Skyvedør til det ene soverommet. Malte karmer og malt, glatt listverk. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Plassbygd arbeidsbenk og diverse hyller i forlengelse av kjøkkeninnredning. Skyvedørsgarderobe med speildører i gang i 1.etg. Skyvedørsgarderobe og garderobeskap med laminerte fronter på hovedsoverom i 1.etg. Garderobeskap med hvite profilerte fronter i to soverom. Diverse garderobeskap i gang/garderobe i 1.etg.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC 1

Generell

Bad/wc 1 ble rehabilitert i 2020 i regi av tidligere eier. Våtromsarbeidet ble utført av utført av Tømrermester Petter Lødøen AS og Komplett Rørservice AS, det foreligger FDV.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med malte plater. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC 1

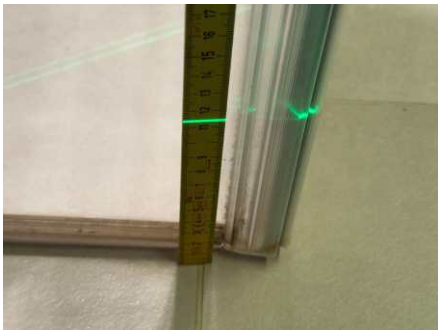
TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 25 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 12 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser, mindre svanker/bulinger kan eksistere uten at dette blir registrert. Merknad: Det er registrert hullyd på enkelte fliser. Flisene sitter godt. Ingen riss i fuger. Ingen tiltak er nødvendig p.t.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold ca. 102 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 114 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 127 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i plast i dusjsonen. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



Hjørnesluk i dusjsonen.

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende benkeplate og vask i kompositt. Ettgreps servantarmatur, speil og LED-belysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Skjult røranlegg – vannfordelerskap er plassert i vegg bak servantinnredningen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC 1

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone/dusjsone vender mot yttervegg og tilstøtende flislagt bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

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

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

1.ETASJE > BAD/WC 2

Generell

Bad/wc 2 ble rehabilitert i 2020 i regi av tidligere eier. Våtromsarbeidet ble utført av utført av Tømrermester Petter Lødøen AS og Komplett Rørservice AS, det foreligger FDV.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Overflater Gulv

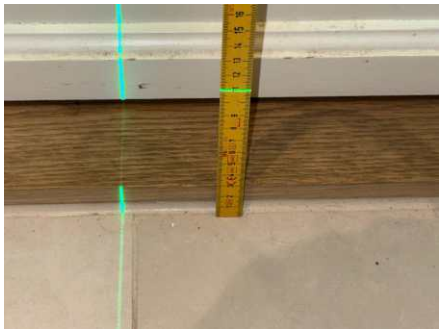
Flislagt gulv med varmekabler.

Våtrommet er bygget i 2020, og TEK17 legges til grunn for vurderingen. TEK17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette innebærer at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:

a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det ble målt ca. 22 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det antas at forskriftskravet på 25 mm nivåforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør er oppfylt. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

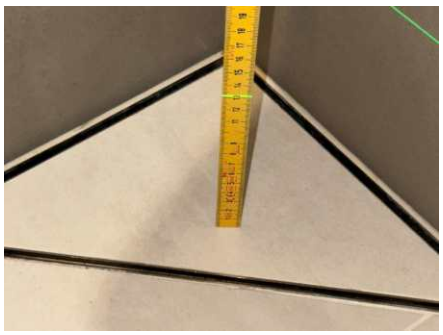
Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold ca. 109 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 131 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hjørnesluk i plast i dusjsonen. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført toppmembran/smøremembran. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Synlig avrenningsspalte og inspeksjonsluke/flis med innsyn bak toalettet. Servantinnredning med hvite, glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og rundt speil med bakbelysning. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

1.ETASJE > BAD/WC 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets våtsone/dusjsone vender mot yttervegg og tilstøtende bad. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

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

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

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2001 med lyse, glatte høyglans laminerte fronter og benkeplater av granitt. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Plater i børstet stål e.l. over kjøkkenbenk og benkebelysning under overskap. Integrert Bosch induksjonstopp og Gaggenau grillplate, samt integrert Miele oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn og stekeovn. Avsatt plass til frittstående side-by-side kjøle-/fryseskap i nisje. Gaggenau kjøkkenventilator i børstet stål med avtrekk ut. Ny integrert Miele stekeovn i 2022.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt og waterguard (lekkasjevarsler). Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i

boliger: Kjøkkeninnredninger 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10–25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1.ETASJE > BOD/VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Bod/vaskerom med gulvbelegg, vegger med malt trepanel samt himling med malte plater og taklampe. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående 281 liters varmtvannsbereder. Diverse fastmonterte hyller. Synlige vannrør i plast av typen rør-i-rør og avløpsrør i plast. Joti plastsluk med klemring i stål. Gulvbelegget er klemt ned i sluk. Rommet er byggemeldt som bod og er ikke vurdert som et våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon via innvendig dør. Det anbefales å installere Waterguard (lekkasjevarsler) eller et system for fuktovervåkning. Eier opplyser at det oppleves noe vibrasjon når vaskemaskinen sentrifugerer.

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

Det bør etableres bedre ventilasjon for å redusere risikoen for fukt og dårlig luftkvalitet. Installasjon av lekkasjevarsler eller fuktovervåkningssystem anbefales for å oppdage eventuelle vannlekkasjer tidlig og forhindre fuktskader. Vibrasjoner fra vaskemaskinen bør undersøkes nærmere, da dette kan føre til slitasje på gulvbelegg og omkringliggende konstruksjoner over tid.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør er tilkoblet vannfordelerskap. Røranlegget til kjøkkenet er fra 2001, og begge våtrom er fra 2020. Boligen har vannfordelerskap i gangen i 1. etasje og bak servantinnredningen på det ene badet. Begge har overløp til gulv med sluk. Stoppekranen er lokalisert under fordelerskapet i gangen i 1. etasje, og denne ble byttet i 2020. Det ble også lagt ny vannledning inn til huset i 2020, jf. tidligere tilstandsrapport. Røranlegget ble oppgradert i 2014.

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, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkken

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran



Vannfordelerskap på bad/wc



Vannfordelerskap i gang 1.etg



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkken

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i PVC/plast av varierende årgang. Røranlegg til kjøkken er fra 2001, og begge våtrom er fra 2020.

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, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via ventiler i yttervegger og spalteventiler i enkelte vinduer. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 1 Varmtvannstank

281 liter Oso varmtvannsbereder plassert i bod/vaskerom med sluk. Berederen er tilkoblet strømnettet via fast installasjon. 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.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme. Det er gulvvarme i entré, gang, på det ene soverommet samt begge bad/wc. Downlightsbelysning i entré, gang, to soverom og på begge bad/wc i 1.etg, samt kjøkken i 2.etg. Telia TV- og internett-tilknytning. Det er montert Verisure boligalarm.

Ny eier må evt. videreføre/tegne eget abonnement (tv og alarm). Internett er inkludert i felleskostnadene (1000/1000 fiber). Varmekilder ble ikke

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

Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i plassbygd skap i gang i 1.etg: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbrytere og ca. 20 fordelingskurser med automatsikringer og jordfeilautomater. 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.
   1975 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

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

   2019: Installert elbil lader ved garasjeplass i regi av borettslaget.
   2020: Elektrisk arbeid ifm. våtromsrehabilitering (AI Elektro AS)
   2022: Montert diverse lamper og belysning i begge etasjer (utført av Nordstrand Elektro 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?

Tilstandsrapport

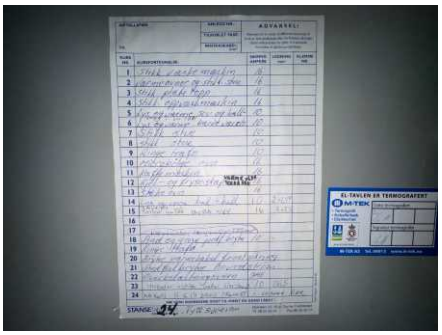
Nei

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

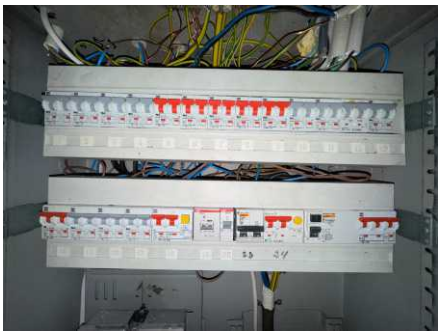
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Kursoversikt



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygningen er fundamentert med støpte betongsøyler (pilarer) til faste masser/fjellgrunn. 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. Borettslagets ansvarsområde.

TG IU Drenering

Huset har åpen fundamentering og står på støpte pilarer. Ukjent dreneringsforhold utover naturlig drenering til terreng. Av naturlige årsaker er kontroll av utvendig fuktsikring og drenerende masser begrenset. Borettslagets ansvarsområde.

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 IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med betongsøyler til faste masser/fjellgrunn. Trebjelkelag over søylefundamenter og ståldrager. Borettslaget foretar jevnlig kontroll under boliger.

TG IU Terrengforhold

Eiendommen har forholdsvis flatt terreng. Huset har åpen fundamentering og står på støpte pilarer. Det er ingen grunnmur eller rom under terreng. Det er bygget terrasseplatting på syd- og vestsiden.

Generelt er det viktig med tilfredsstillende hellingsgrad ut fra husvegg/grunnmur, slik at overflatevann hurtigst mulig ledes bort, og man unngår

unødvendig fuktbelastning. Ideelt bør det være et markert fall ut fra grunnmuren, minimum 1:50 over en bredde på 3 meter fra muren.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på bunnledninger vurderes å være fra samme årstall som byggeåret for boligen. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Det ble ikke opplyst om svekket effekt, trykkfall eller lignende. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. Borettslagets ansvarsområde.

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

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

Borettslagets ansvarsområde.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Boligen har røykvarslere, brannslange 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.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk på veranda ble målt til ca. 0,92 m. Dagens forskriftskrav gjelder - minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rekkverk i innvendig trapp ble målt til ca. 0,88 m. Dagens forskriftskrav gjelder: Rekkverkshøyde på min. 90 cm, åpninger i mellom rekkverksbord/-spiler og trinnene ikke er større enn 10 cm, samt håndløpere på begge sider av trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Utebod



Anvendelse

Byggeår
1975

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Utebod oppført i 1975. Boden er delt av til to separate boder. Ukjent type underlag/fundament. Yttervegger i uisolert trebindingsverk, kledd utvendig med beiset stående trepanel. Pulttak takkonstruksjon i tre, tekket med takpapp/asfalttakbelegg. Takrenne og nedløpsrør i plastbelagt stål. Adkomst via panelte boddør i tre. Det er montert utelampe.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

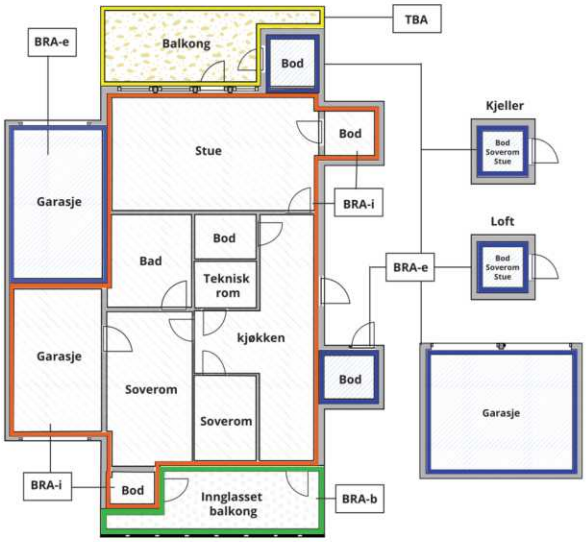
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	53			53	17
1.Etasje	84			84	39
SUM	**137**				**56**
SUM BRA	**137**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Kjøkken, stue		
1.Etasje	Entré, gang, gang/garderobe, bod/vaskerom, bad/wc 1, bad/wc 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

2.Etasje: Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til sydvestvendt veranda på ca. 17 m² (TBA).

1.Etasje: Entré, gang, gang/garderobe, bod/vaskerom, 2 bad/wc og 4 soverom. Utgang fra hovedsoverom til sydvestvendt terrasseplatting på ca. 23 m² (TBA). Platting/inngangsparti på til sammen ca. 16 m² (TBA).

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 06.09.2006 (tilbygg) og ferdigmelding datert 20.08.2008. 2.etg: Samsvarer med byggetegning. 1.etg: Det er satt opp lettvegg med dør mellom hovedsoverom og gang/garderobe. Det enet badet er opprinnelig byggemeldt større/utvidet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		10		10	
SUM		**10**			
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod 1, bod 2	

Kommentar

1. Etasje: Todelt utebod på ca, 10 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: Det foreligger byggetegning datert 27.03.1973 og 06.09.2006 (tilbygg). Boden er delt av til 2 uteboder.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	132	5
Utebod	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.12.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Frode Støle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	181	882		0	89811.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Brattvollveien 199

Hjemmelshaver
Munkerudsletta Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1064/Munkerudsletta Borettslag	950016418	1064	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Frode Støle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
60	80 900	6 597	*31.12.2024*	77 169	*15.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomannsbolig over 2 etasjer beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Munkerud i bydel Nordstrand. Gangavstand til barnehage på boligfeltet samt kort vei til skoler, daglige servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til Sæter handelssenter, Holtet og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Kort avstand til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Ljanselvdalen, Østensjøvannet og i Østmarka forøvrig, samt flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 89.812 m² opparbeidet med natur- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær, lekeområder samt asfaltert adkomst og internveier. Boligen disponerer naturlig del av tomt-/hageareal opparbeidet med gressplen, beplantning, prydbusker/hekk og terrasseplatting.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 6,052,- (inkl.bla. internett via fiber fra Telia, leietillegg påbygg, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, utvendig vedlikehold samt øvrige driftsutgifter for borettslaget. Eiendomsskatt kommer i tillegg).

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg (plass nr. 199). Det er installert elbil lader. På taket av parkeringshuset er det flere gjesteparkeringsplasser. Ellers gateparkering etter områdets bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Munkerudsletta borettslag består av i alt 125 andelsboliger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	93019504			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	02.01.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	03.12.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	03.12.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.12.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.01.2026	
2	13.01.2026	

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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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.

• 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/PM8007

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.
38251420

Selger 1 navn
Frode Støle

Gateadresse
Brattvollveien 199

Poststed	Postnr
OSLO	1164

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251420

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	To nye bad utført i regi av forrige eier i 2020. Jeg har ikke førstehåndskunnskap om jobben, men dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa.no.
Arbeid utført av	Tømrermester Petter Lødøen AS, Komplett Rørservice AS, Rørleggertjenesten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Viser til FDV-dokumentasjon i boligmappa.no

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Viser til FDV-dokumentasjon i boligmappa.no
Arbeid utført av	Komplett Rørservice AS iflg opplysninger fra forrige eier.

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

Beskrivelse	Fikk fyringsforbud i 2024 pga pipetype (Selkirk) som ble ansett for å ha sikkerhetsmangler. Byttet pipe og ildsted høst 2024. Fakturadokumentasjon samt tillatelse og ferdigattest fra plan- og bygningsetaten er lastet opp i boligmappa.no.

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	Nordstrand Elektro byttet alt av belysning oppe og i en del rom nede høsten 2022. Fakturadokumentasjon og samsvarserklæring mm. er lastet opp i boligmappa.no.
Arbeid utført av	Nordstrand Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Zaptec ladeboks på plass 199 i garasjeanlegget.

Document reference: 38251420

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	Borettslaget bruker et fast taktekkerfirma. De var hos meg og gjorde en liten jobb i forbindelse med at pipen ble skiftet. Jeg var hjemme da de gjorde jobben. Jeg tror de har glemt å sende faktura, og jeg har ikke purret.
Arbeid utført av	Eidsvoll Tak

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

Beskrivelse	Jeg kjenner til tilstanddsvurdering utført av Taksator AS 10.05.2022 i forbindelse med forrige salg.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Opplever noe vibrasjon når vaskemaskinen sentrifugerer.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251420

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: 38251420

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Frode Støle	923873f5ce206b5ef8e90 3da806bbe20201cd412	15.12.2025 15:46:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251420

- 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 aktiv informasjon for orgnr.: 950016418 Andelsnr.: 60

MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 13.01.2026 kl. 12.25

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

2022/955578-1/200
30.08.2022 12:52

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
STØLE FRODE
IDEELL: 1/1
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2022/966576-1/200
01.09.2022 21:00

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418627-1/201	REGISTRERE NY
14.12.2006	BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 181 Bnr.: 882 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Brattvollveien 33
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 35
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 37
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 39
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 41
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 43
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 45
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 47

Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 49
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 51
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 53
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 55
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 57
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 59
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 61
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 63
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 65
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 67
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 69
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 71
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 73
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 75
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 77
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 79
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 81
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 83
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 85
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 87
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 89
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 91
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 93
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO

Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 95
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 97
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 99
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 101
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 103
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 105
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 107
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 109
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO

Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 111
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 113
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 115
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 117
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 119
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 121
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 123
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 125
Gatenr:	10840

Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 127
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 129
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 131
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 133
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 135
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 137
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 139
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 141

Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 143
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 145
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 147
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 149
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 151
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 153
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 155
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 157
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 159
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 161
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 163
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 165
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 167
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 169
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 171
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 173
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 179
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 183
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 187
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 189
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 191
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 193
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 195
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO

Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 197
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 199
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 201
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 203
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 205
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 207
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 209
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 211
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO

Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 213
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 215
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 217
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 221
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 223
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 225
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 227
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 229
Gatenr:	10840

Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 231
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 233
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 235
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 237
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 239
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 241
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 243
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 245

Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 247
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 249
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 251
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 253
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 255
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 257
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse: Brattvollveien 259
Gatenr: 10840
Kommune: OSLO
Postkrets: 1164 OSLO
Bydel: 14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 261
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 263
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 265
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 267
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 269
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 271
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 273
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 275
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 277
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 279
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 281
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 283
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 285
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 287
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 289
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND

Gateadresse:	Brattvollveien 291
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO

Bydel:	14 NORDSTRAND
Gateadresse:	Brattvollveien 293
Gatenr:	10840
Kommune:	OSLO
Postkrets:	1164 OSLO
Bydel:	14 NORDSTRAND
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:13.01.2026 kl. 12.25

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

1978/17922-1/105 24.08.1978	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG ORG.NR: 950 016 418

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.

1978/17922-2/105 24.08.1978	FORKJØPSRETT RETTIGHETSHAVER: OBOS
1996/69641-1/105 05.12.1996	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

	Beløp: NOK 10 112 500 Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET LØPENR: 7279780 Opprinnelig tinglyst som panteutvidelse av FELLESOBL. FOR BOR.INNSK. 6534/1978 **
1999/68688-2/105 25.11.1999	PRIORITETSBESTEMMELSE Viker for kr. 5.225.000,- til Husbanken **
2000/11541-1/105 28.02.2000	PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/11537-1
2024/1549247-1/200 11.06.2024 11:38	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 13 400 000 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:

2010/191724-1/200 15.03.2010	ERKLÆRING/AVTALE Brattvollveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde. Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune. Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
2021/1086066-1/200 03.09.2021 21:00	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

1977/13557-1/105 21.06.1977 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 237

2011/960221-1/200 18.11.2011 SAMMENSLÅING
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 181 BNR: 1172

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skatteetaten

Dato
12.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

HÅKON WEIBERG
Vammaveien 79 H0101
1813 ASKIM

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 016 418 Andelsnr 60

Eiendommens adresse:

Brattvollveien 199, 1164 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 467 908
Som sekundærbolig:	kr 9 871 631

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

Deres ref.: 38251420 . Vår ref.: 0399-1-1064 Dato: 15.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950016418
Andelseier:	Støle, Frode
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1064
Adresse:	Brattvollveien 199, 1164 OSLO
Andelsnummer:	60
Gnr.	181
Bnr.	882

Borettsinnskudd: Kr. 80 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen kategori på felleskostnadene i disse månedene. Det er vedtatt retningslinjer for utbygging av rekkehusene, og for for oppsett av utvendig bod- kontakt styret. Borettslaget har parkeringshus med en parkeringsplass for hver leilighet. På taket av parkeringshuset er det plasser for besøkende. Munkerudsletta Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt Tilrettelagt for lading av el-biler i garasjeanlegget i 2019 Borettslaget brukerbeboerportalen vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360678
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	461 219,00
Innfrielsesdato:	30.10.2026
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**

Lånenr.:	98207987964
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 875 941,00
Innfrielsesdato:	30.10.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208360310
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	7 308 941,00
Innfrielsesdato:	30.05.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 052,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	295,00	310,00 fra 01.01.2026
Bredbånd	229,00	
Felleskostnader	5 528,00	5 804,40 fra 01.01.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	56,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 731,-
Annen formue:	6 597,-
Gjeld:	86 314,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360678
Restsaldo:	3 688,97
Kapitalkostnader:	344,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207987964
Restsaldo:	15 007,68
Kapitalkostnader:	353,92
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208360310
Restsaldo:	58 473,01
Kapitalkostnader:	503,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 169,66,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: munkerudsletta@styrerommet.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 399
MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/399

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder som møteleder

Forslag til vedtak

Gunnar Aanonsen er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Som protokollvitener foreslås Ina Bråthen og Thomas Johannessen

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0399 Revisjonsberetning og årsregnskap for 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 266 865.

Sak 6

Ekstraordinært honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 7

Forslag fra andeleier om å forby parkering av tilhengere på garasjetaket

Forslag fremmet av:

Linn Thomassen og Jarle Pettersen, Brattvollveien 151

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

Mvh

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag fra andelseier om at det utarbeides vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:
Andrè Mathisen, Brattvollveien 41

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

Uteområdene og lekeplassene er oppgradert i nyere tid.

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

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

Forslag til vedtak
Det utarbeides en vedlikeholdsplan av en ekstern konsulent

Sak 9

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

I dag lyder bestemmelsen:

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

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

Styrets forslag:

6. Bruk av garasjehuset

- *Porter og dører til garasjehuset skal holdes låst*

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

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

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

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

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

- *Det må ikke oppbevares gassbeholdere i garasjen*

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

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

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

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

- *Røyking er forbudt i garasjen*

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

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

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

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak

Forslag om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

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

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

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

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Kjetil Johansen

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

- Audun Næss

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære Årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

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

Varamedlem Trine Smaadahl Brattvollveien 135
Varamedlem Sunniva Østerbø Brattvollveien 275

Delegerte til generalforsamlingen i OBOS

Kjetil Johansen Brattvollveien 95

Varadelegert

Audun Næss Brattvollveien 167

Valgkomiteen

Kjetil Johansen Brattvollveien 95

Susanne Østbye Sæther Brattvollveien 251

Audun Næss Brattvollveien 167

Kontaktinformasjon
Styret

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

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

Generelle opplysninger.

Munkerudsletta borettslag består av 125 andeler.

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

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

Styrets arbeid 2024

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

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

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

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

Vaktmestertjenester

Borettslaget kjøper vaktmestertjenester fra flere leverandører.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ekstraordinær generalforsamling

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

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

Borettslagets fellesstrøm

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

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

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

Brann i garasjen 25. august 2024

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

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

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

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

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

Laderne kostet 309 500,- med moms.

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

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

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

I plan 2 var skadene mye større.

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

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

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

Membranen på garasjetaket og i plan 2 var skadet.

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

Videoovervåkningsanlegget ble skadet og blir erstattet.

Utvendige lys på garasjen ble skadet og er byttet.

Lading av elbiler

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

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

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

Postkasser

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

Garasjen

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

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

Vedlikehold hus

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

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

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

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

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

Pipe/skorstein

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

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

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

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

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

Manglende ferdigattest

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

Enøkanalyse

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

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

Uteområdene

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

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

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

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

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

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

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

Lekeapparatene er kvalitetskontrollert og merknader utbedret høsten 2024.

Bilkjøring på feltet

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

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

Vi bestiller varer og mat som kjøres hjem.

Håndverkere vi trenger til vedlikehold kjører helt inn til husene.

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

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

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

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

Veilys

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

Vibbo, hjemmesiden og facebook- kommunikasjon

Styret har avsluttet hjemmesiden munkerudsletta.no.

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

Vibbo er nå styrets viktigste informasjonskanal til andelseierne.

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

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

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

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

Fibernett

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

Forhold til borettslagets naboer

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

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

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

Økonomien til borettslaget

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

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

Velferdsutvalget

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

2020 Oppgradert fotballbane

2019 Ladeanlegg til el-biler. Byttet vinduer

2018 Nye armaturer i veilyset. Byttet vinduer.

2017 Byttet kjøkkenvinduer og vedlikehold av gjerder.

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

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

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

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

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

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

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

2008 Nye skilt og bommer.

2007 Renner og nedløp, kledningsskifte.

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

2005 Forsterkning av støttemur.

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

2003 Utarbeidelse av tilstandsrapport for garasjehuset.

2000 Beising av husene.

Til generalforsamlingen i Munkerudsletta Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

BALANSE

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

Pantstillelse	19	23 512 500	28 612 500
Garantiansvar		0	0

Oslo,04.03.2025
Styret i Munkerudsletta Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gunnar Aanonsen er valgt

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

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

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av ordinært styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 266 865.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Ekstraordinært honorar

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag fra andelseier om at det utarbeides vedlikeholdsplan

Det utarbeides en vedlikeholdsplan av en ekstern konsulent

☐ For

☐ Mot

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

Forslag om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

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

Valgkomite (kun 3 skal velges)

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

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Kjetil Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Audun Næss

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder som møteleder

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Som protokollvitener foreslås Ina Bråthen og Thomas Johannessen

> **Forslag til vedtak:**
> Ina Bråthen, Brattvollveien 111 og Thomas Johannessen, Brattvollveien 189 er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**

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

4. Årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av ordinært styrehonorar

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 266 865.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Ekstraordinært honorar

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Fremmet av: Linn Thomassen og Jarle Pettersen, Brattvollveien 151

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

Mvh

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

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

8. Forslag fra andelseier om at det utarbeides vedlikeholdsplan

Fremmet av: Andrè Mathisen, Brattvollveien 41

Vedlikeholdsplan utarbeides av 3.part. I 2021 ble det utført svært omfattende arbeid i borettslaget med panelskift på bygningsmasse. Det er liten tvil om at det til styret må ha blitt registrert stor misnøye fra beboere på hvordan prosessen og arbeidene er ble gjennomført i rykk og napp og hvor tidsplanen og kostnadsrammen ble påvirket kraftig ut fra opprinnelig planlegging og budsjettering. Selvfølgelig vil det være en kostand å ha innleid kompetanse for gjennomføring av tilstandsvurderinger og vedlikeholdsplaner. Men at vedlikeholdsetterslep og deretter stadige "skjulte overraskelser" på bygningsmessige forhold, som dermed ikke

blir oppdaget av hverken styret eller andelseiere, uten at man har dekning i driftsbudsjettet for vedlikehold og rehabilitering, vil på sikt bli enda mer kostbart. For øvrig: Vil ellers tro at det fra store deler av andelseierne på feltet hadde vært ønskelig å få mer informasjon og oversikt rundt hva som faktisk er på agendaen for vedlikeholdsplanen samt videre planlagte aktiviteter i forbindelse med energikartlegging i Munkerudsletta fremover. For at dette blir allment kjent bør informasjon rundt dette legges tilgjengelig på Vibbo

Styrets innstilling
Styret anbefaler forslaget vedtatt.

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

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

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

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

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

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

Uteområdene og lekeplassene er oppgradert i nyere tid.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det utarbeides en vedlikeholdsplan av en ekstern konsulent
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

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

I dag lyder bestemmelsen:

«Porter og dører til garasjehuset skal holdes låst. Parkering skal skje innenfor tildelt område og ikke være til unødig hinder for andre. Den enkelte beboer plikter å holde garasjeplassen ryddig og i orden. Det er ikke tillatt å benytte ordinære stikkontakter til lading av el-biler, ladbare hybrider eller andre ladbare kjøretøy.

Borettshavere som ikke har bil, kan leie ut garasjeplassen. Ved framleie av garasjeplass skal borettslagets medlemmer har fortrinnsrett. Røyking er forbudt i garasjen.»

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

Styrets forslag:

6. Bruk av garasjehuset

- *Porter og dører til garasjehuset skal holdes låst*

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

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

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

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

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

- *Det må ikke oppbevares gassbeholdere i garasjen*

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

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

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

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

- *Røyking er forbudt i garasjen*

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

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

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

Styrets innstilling
Forslaget vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag om endring i Husordensreglene punkt 6. Bruk av garasjehuset
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

10. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

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

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

Varamedlem (1 år)

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

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

Valgkomite (1 år)

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

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

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Johansen (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Audun Næss (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audun Næss

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 399
MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/399

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Valg av revisor
Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som har bidratt til at det nå er nødvendig å gjennomføre en heldigital ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,
Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

PwC planlegger å skille ut deler av revisjons- og rådgivingsvirksomheten til et nytt selskap som skal satse på revisjon og rådgivning mot lokale og ikke-regulerte kunder. Dette vil berøre deg som kunde og om lag 260 medarbeidere og 20 partnere, som blir med over i det nye selskapet for å utvikle denne virksomheten for å kunne gi deg som kunde enda bedre tjenester fra oss.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil

tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Dersom dere velger å fortsette med det nye selskapet som revisor, vil dette medføre blant annet behov for vedtak i generalforsamling og innsending av samordnet registermelding."

ANALOGE STEMMESEDLER
Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må ta bilde/scanne stemmesedlene, og sende disse til rådgiver i Obos Eiendomsforvaltning på følgende e-postadresse: heidi.svendsen@obos.no. Det vil ikke være anledning til å levere analoge stemmesedler etter 18.september kl. 09.01.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ina Sarah Rudolfsen Bråthen og Thomas Johannessen er foreslås valgt til protokollvitner.

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

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt og på bakgrunn av at nåværende revisor, PwC sitt oppdrag utløper, er det derfor nødvendig å velge ny revisor.

Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 399 **Selskapsnavn:** MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ina Sarah Rudolfsen Bråthen og Thomas Johannessen er foreslås valgt til protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950016418
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

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:**
> Heidi Wilhelmine Svendsen (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ina Sarah Rudolfsen Bråthen og Thomas Johannessen er foreslås valgt til protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
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: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt og på bakgrunn av at nåværende revisor, PwC sitt oppdrag utløper, er det derfor nødvendig å velge ny revisor.

Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912 som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen	Thomas Johannessen /s/	Ina Sarah Rudofsen Bråthen /s/

HUSORDENSREGLER

for
MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 28. april 1980 med senere endringer og tilføyelser. Endret 28.04.2014, 07.05.2019, 22.04.2021 og 01.04.2025

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

1. Innledning

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

2. Alminnelig orden

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

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

3. Ro i og utenfor leilighetene

Beboerne må unngå å forstyrre den alminnelige fred og orden.

4. Avfall

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

5. Stikkveier og snømåking

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

6. Bruk av garasjehuset

- Porter og dører til garasjehuset skal holdes låst
- Parkering og lagring skal skje innenfor tildelt område og ikke være til hinder for andre.
- I garasjen er det kun bil og tilbehør til bil som kan lagres. Med tilbehør til bil menes takgrind/skistativ/skiboks og ett sett med dekk/hju
- Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner eller brannfarlige arbeider av noe slag
- Det er tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjeanlegget
- Biler med lekkasje av drivstoff eller olje må parkeres ute
- Det må ikke oppbevares gassbeholdere i garasjen
- Lading av kjøretøy skal kun gjøres på ladepunkter som er spesielt tilrettelagt for dette
- Det må ikke benyttes ladekabler med skader eller synlige feil
- Ladekabelens plugg må ikke ligge på bakken eller utsettes for vann
- Borettshavere som ikke har bil kan leie ut garasjeplassen. Ved framleie av garasjeplass skal borettslagets medlemmer har fortrinnsrett
- Røyking er forbudt i garasjen

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

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

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

7. Bilbruk

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

8. Dyrehold

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

9. Tilføyelser og endringer

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

Forslag om endringer av ordensreglene fremmes for generalforsamlingen.

VEDTEKTER

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

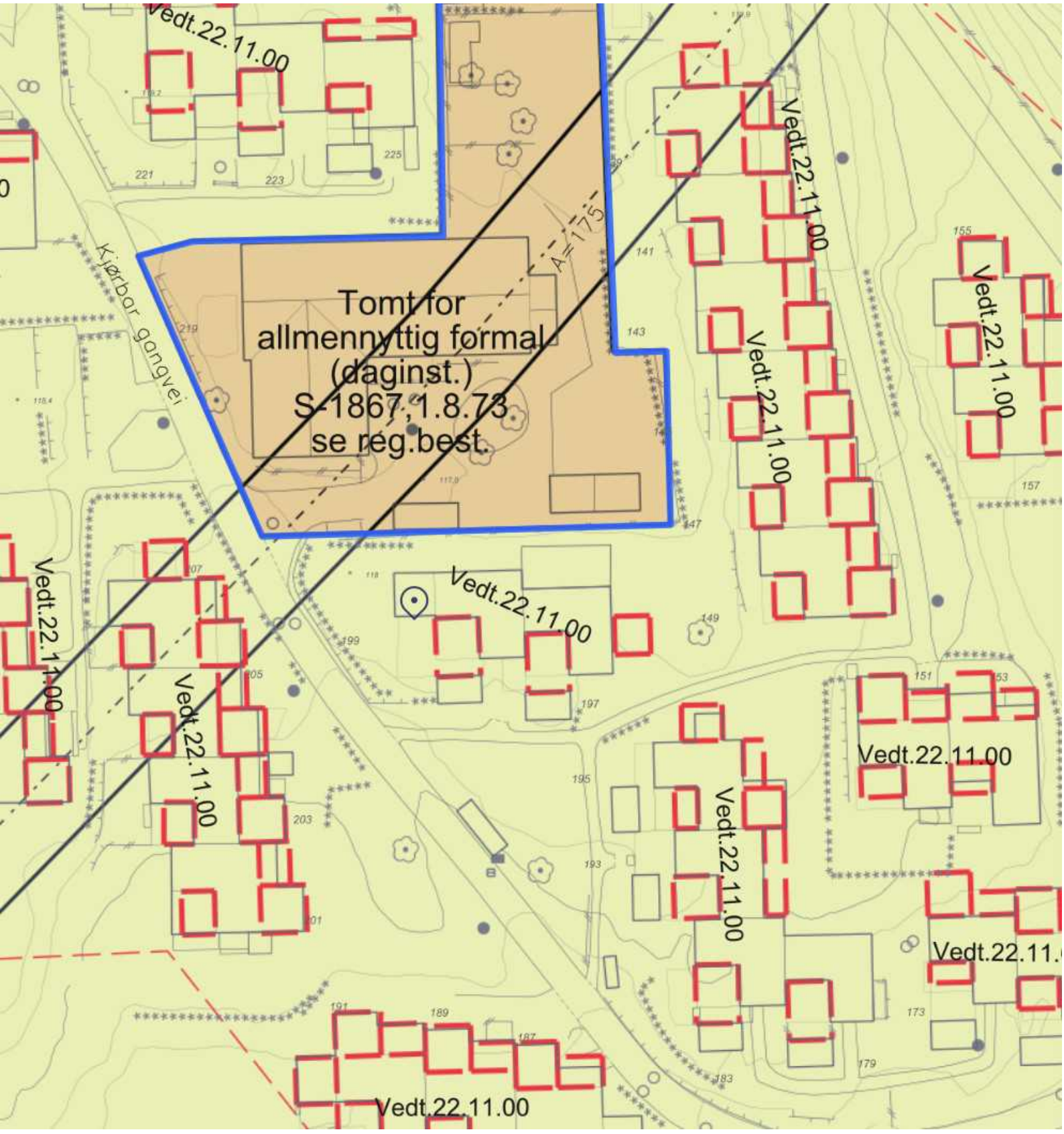
12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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


Vedt.22.11.00
Tomt for
allmennyttig formål
(daginst.)
S-1867,1.8.73
se reg.best.
Kjørbar gangvei
A=175
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00
Vedt.22.11.00

Oslo

V221100

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-1867

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se endret reg.best.Vedt.22.11.2000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 4.8.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.181, bnr.237, Brattvollveien 197-199, Oslo 11.

Journalnr. 73/1383

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning 5.12.1975.

Bygningens art
Rekkhus.

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

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

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

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

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

For bygningssjefen

OVV

Overingeniør
Olav Vevle

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

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

Vanskelig å se på VG innsyn

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Brattvollveien 199	Gnr.181, bnr.237	80/2052

Byggherre

Nils Østby
Brattvollveien 199

OSLO 11

Ansvarshavende

Anne Grete Sverdvik
Brattvollveien 61

OSLO 11

OF/EB

Dato

16. april 1982

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Munkerudsletta Borettslag v/Gunnar Aanonsen
Brattvollveien 99
1164 OSLO

Dato: - 9 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200611095-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lisbeth Nordli | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BRATTVOLLVEIEN 199	Eiendom:	181/882/0/0
Tiltakshaver:	Munkerudsletta Borettslag	Adresse:	Brattvollveien 99, 1164 OSLO
Søker:	Munkerudsletta Borettslag	Adresse:	Brattvollveien 99, 1164 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

GODKJENT MELDING - TILBYGG - BRATTVOLLVEIEN 199

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

I medhold av plan- og bygningslovens § 86 a godkjennes melding om tilbygg datert 07.09.2006, mottatt 09.10.2006, vedlagt kart og tegninger.

Det foreligger ikke protester til meldingen.

Det foreligger samtykke av 22.09.2006 fra Munkerudsletta borettslag ved styret.

Tiltaket tillates nå igangsatt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved mindre tiltak etter § 86 a begynner fristen å løpe fra den dag meldingen er sendt kommunen.

Melding
Meldingen omfatter tilbygg av typen S i en etasje på fasade vest. Bra er lik 12,8 m^2, i følge opplysninger i meldingen.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende regulering
Eiendommen er i følge reguleringsplan S-1867 med endrede reguleringsbestemmelser for gnr. 181 bnr. 237, felt C – Munkerud, vedtatt 22.11.2000 regulert til byggeområde for boliger. Byggelinje for tilbygg på vestsiden (Type S) er ikke vist på reguleringskart, men er en av de godkjente utbyggingstypene i endring av reguleringsplan vedtatt 22.11.2000, jfr. liste over utbyggingsmuligheter i saksfremstillingen.

Estetiske krav:
Plan- og bygningsetaten anser tiltaket å tilfredsstille lovfestede estetiske krav i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til denne godkjennelsen må det innsendes en komplett ny melding som må være godkjent før arbeidet kan utføres.
Tiltakshaver må senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Avfall:
Forenklet avfallsplan datert 06.09.2006 er godkjent.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Vedlegg:
Informasjon om elektronisk saksbehandling

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Lisbeth Nordli
saksbehandler

Eva Lyseng
sidemannskontrollør

Plan- og bygningsetaten

Oslo

STOKVOLD PEIS OG MONTERING
Stormmusberget 17
1684 VESTERØY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.08.2025
	202553131 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Maren Sofie Duesund	

Adresse: BRATTVOLLVEIEN 199
Tiltakshaver: Frode Støle
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Eiendom: 181/882/0/0
Søker: STOKVOLD PEIS OG MONTERING
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Brattvollveien 199

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 20.07.2025.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202553131			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/5

Klagefristen er tre uker

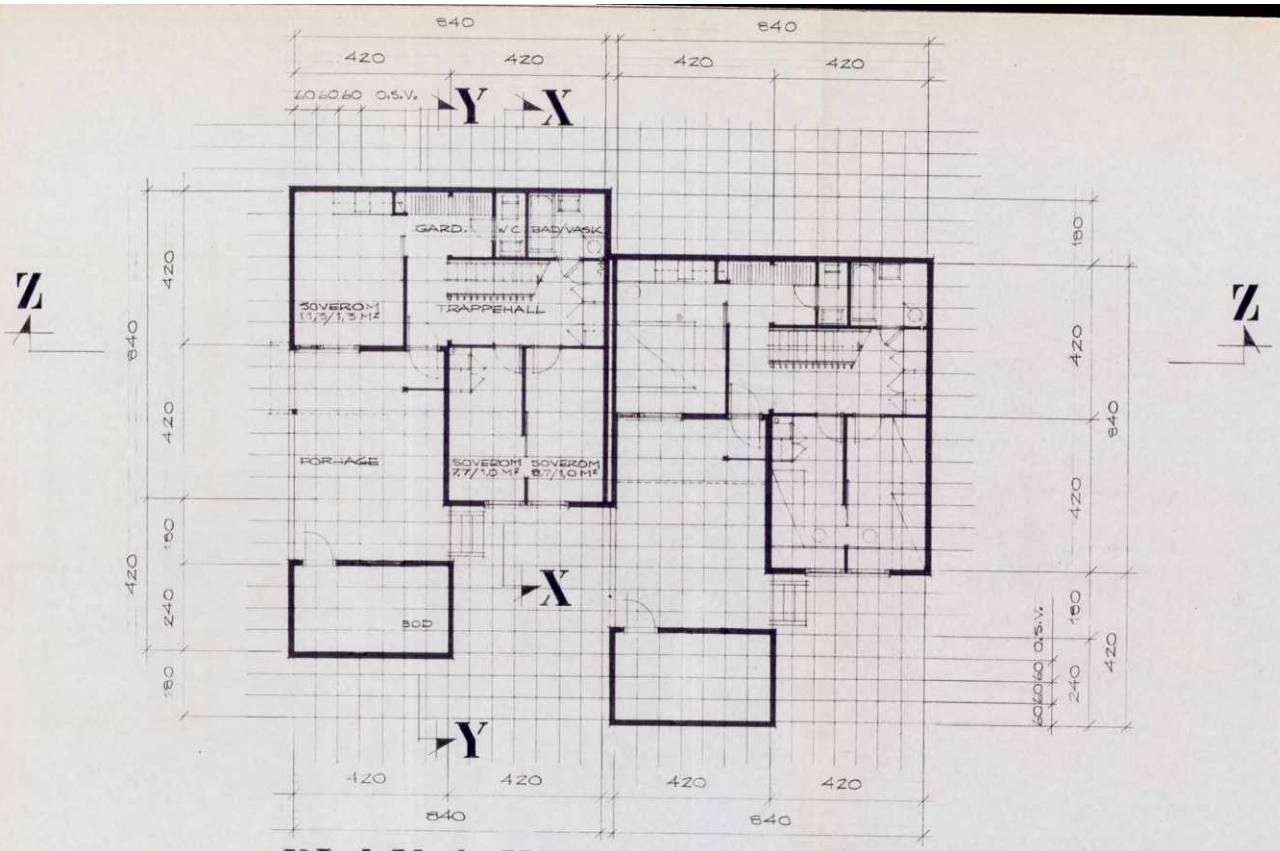
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Maren Sofie Duesund - saksbehandler
Simen Ellingsen Madsen - for enhetsleder Kristoffer Smith-Meyer

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
Frode Støle, Brattvollveien 199, 1164 OSLO



PLAN 1. ETASJE

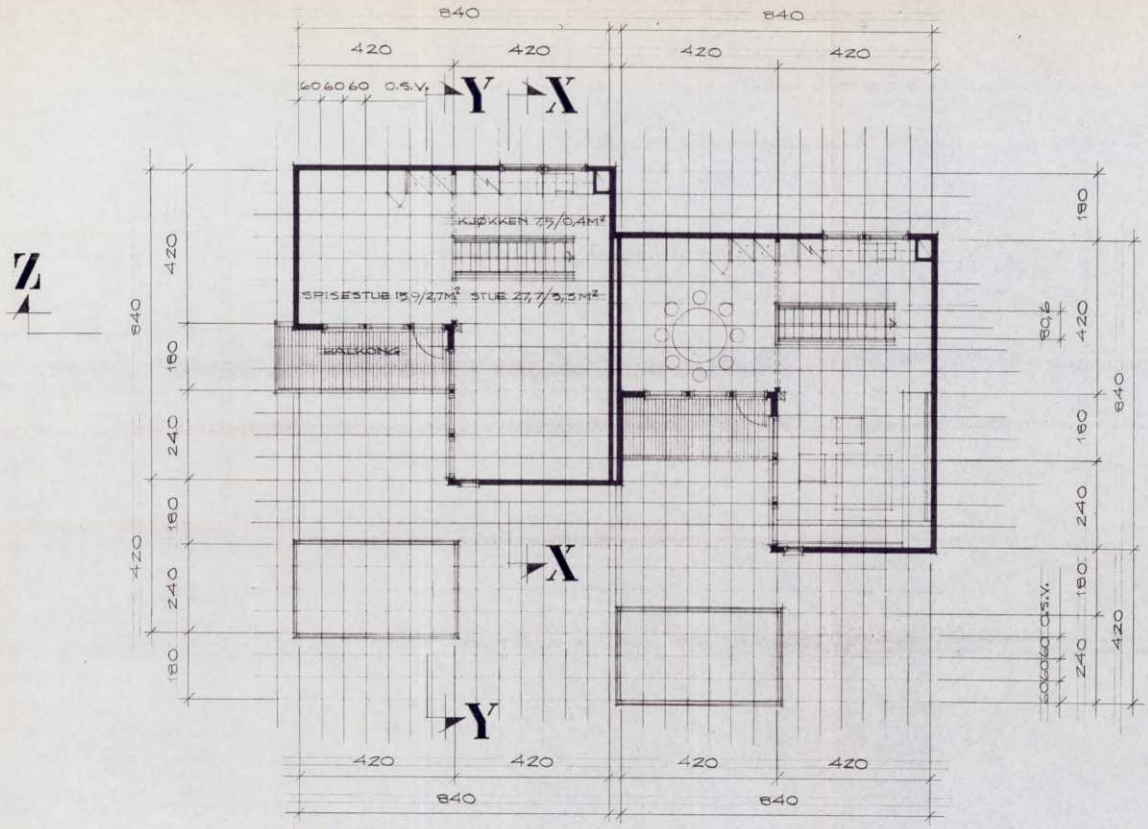
REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C66-C67

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD gnr.181 bnr.237

REKKEHUS TYPE F2 PLAN 1 ETASJE	SKALA 1:100	TEGN See	SAK NR	DWG	TEGN NR	INDEKS 01 C66-67
		OSLO 27/3 - 73				

1



PLAN 2. ETASJE

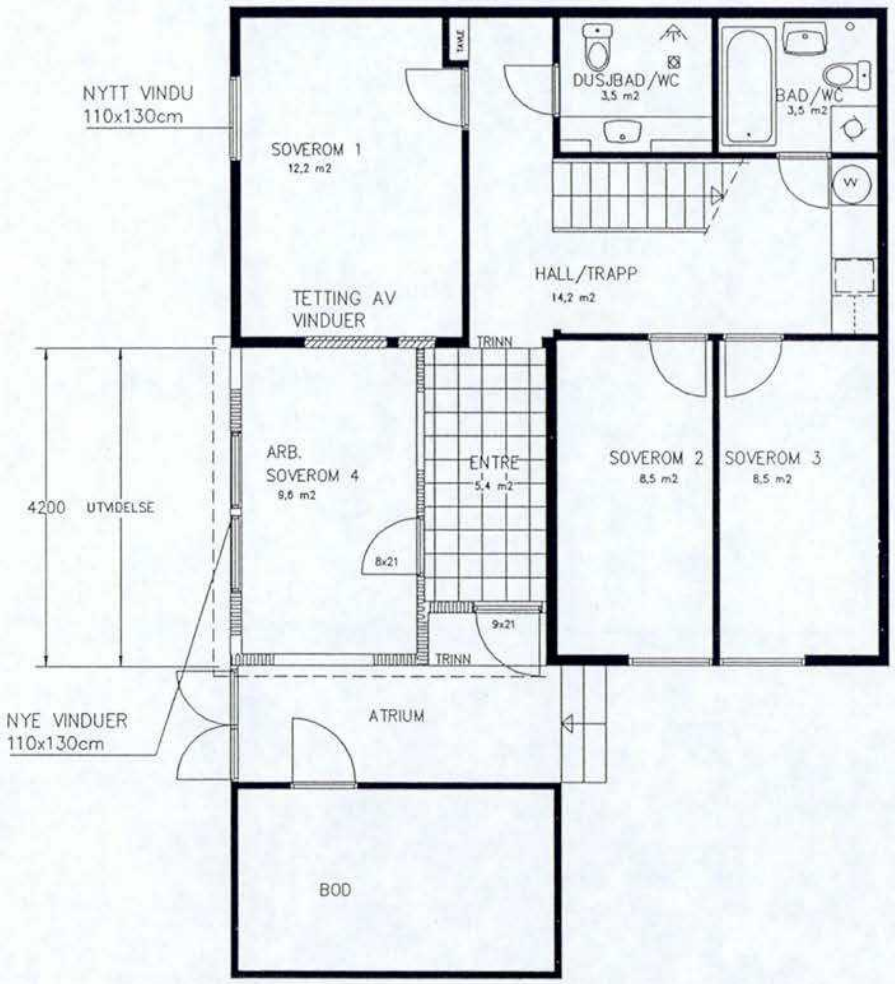
REKKEHUS TYPE F2 (INNGANG FORFRA)
GRUPPE C66 - C67

2

PAUL CAPPELEN - TORBJØRN RODAHL - ARKITEKTER MNAL

MUNKERUD· gnr. 181 bnr. 237

REKKEHUS TYPE F2 PLAN 2 ETASJE	SKALA	DATO	SØKER	TYPE	TEGN. NR. / INDEKS
	1:100	See OSLO 27/3 - 73			02 C66-67



PLAN 1. ETASJE

1 : 100

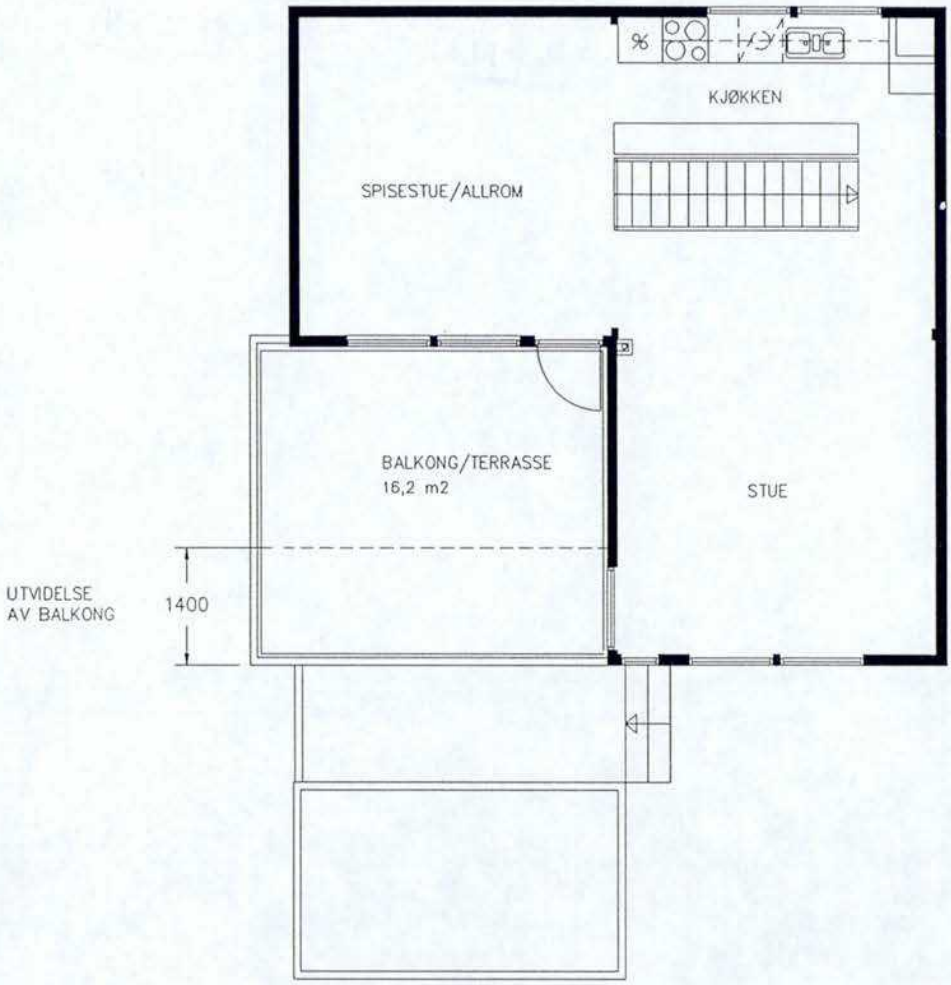
MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

ANNIKEN WIIG

BRATTVOLLVN. 199, LEIL. NR. 1064

UTVIDELSE 1. ETASJE OG BALKONG

DATO	25.06.1992
TEGN.	A.Okkenhaug
REV.	TEGN.NR. 01



PLAN 2. ETASJE

1 : 100

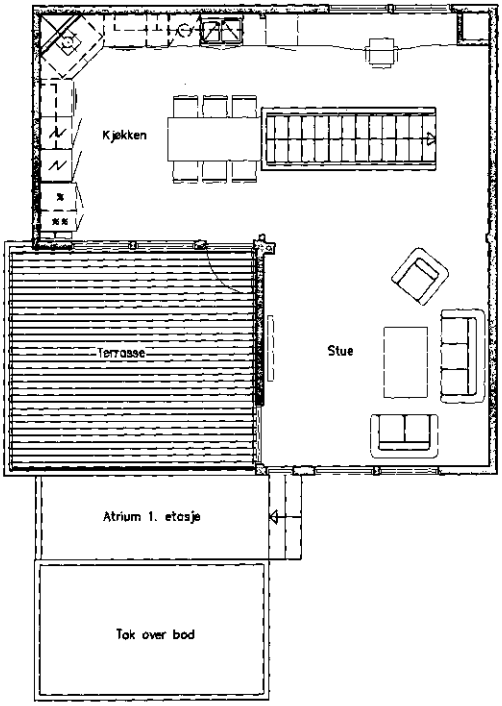
MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG

ANNIKEN WIIG

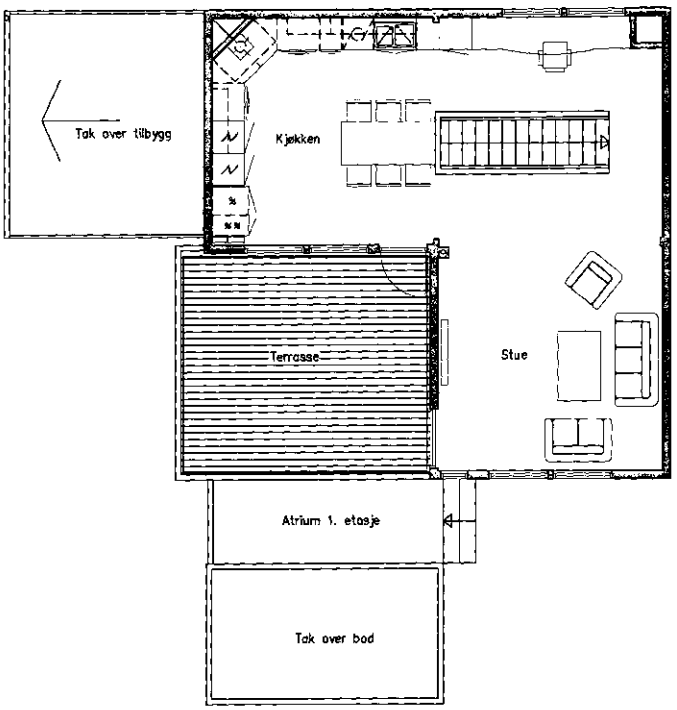
BRATTVOLLVN. 199, LEIL. NR. 1064

UTVIDELSE 1. ETASJE OG BALKONG

DATO	25.06.1992
TEGN.	A.Okkenhaug
REV.	TEGN.NR. 02



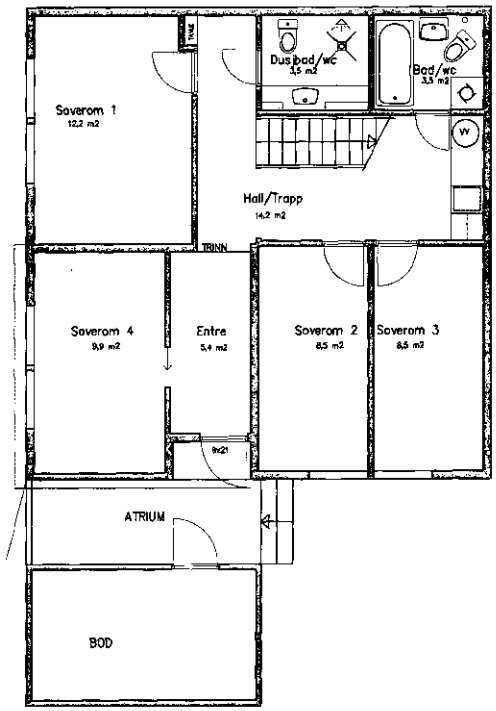
Eksisterende plan 2. etasje



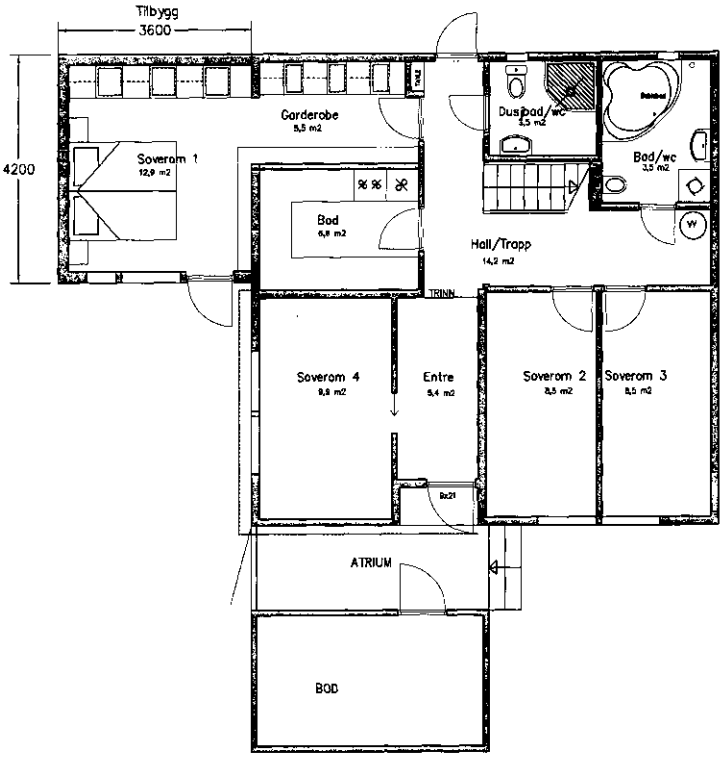
Ny plan 2. etasje med tilbygg

Anniken Wiig Annar Okkenhaug	Munkerudsletta Borettslag Tilbygg Brattvollveien 199	MÅL: 1 : 100 DATO: 06.09.06 SIGN: A.O.

02



Eksisterende plan 1. etasje



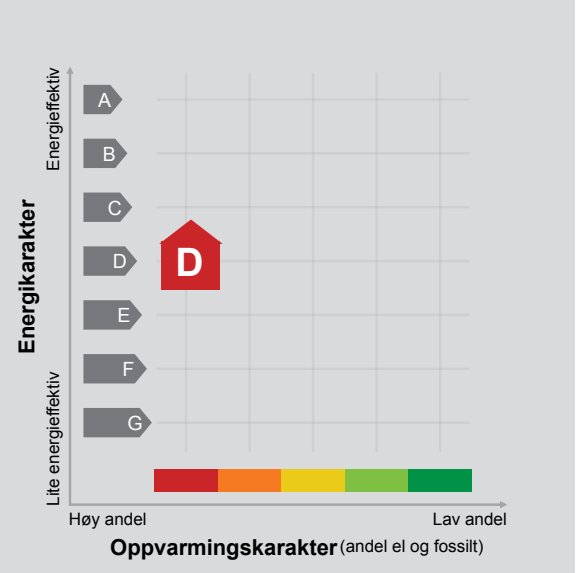
Ny plan 1. etasje med tilbygg

Rev A – 210906

Anniken Wiig Annar Okkenhaug	Munkerudsletta Borettslag Tilbygg Brattvollveien 199	MÅL: 1 : 100 DATO: 06.09.06 SIGN: A.O. 01 A

ENERGIATTEST

Adresse	Brattvollveien 199
Postnummer	1164
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	181
Bruksnummer	882
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80720807
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-214933
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	
BRA:	139
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Brattvollveien 199	80720807	H0101	0	0	60

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggeår	1975

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	170 m²
Areal tak	86 m²
Areal gulv	86 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	21 m²
Oppvarmet BRA	139 m²
Totalt BRA	139 m²
Oppvarmet luftvolum	333 m³
U-verdi for yttervegger	0,39 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,17 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,37 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	92 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.11.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	110,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	176,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	26 479 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	191,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 454 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	191,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	26 479 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	26 479 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	26 479 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brattvollveien 199, 1164 Oslo
Gnr. 181, Bnr. 882, andelsnr. 60 i MUNKERUDSLETTA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251420

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

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.
