VEDTEKTER
FOR SAMEIET I MUNKERUDSAGA SAMEIE

Vedtatt på årsmøtet den 18.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Sist endret på ordinært årsmøte 18.03.03.2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Munkerudsaga boligsameie, og har gårdsnummer 181 og bruksnummer 478 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1978.
Sameiet består av 42 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Felleskostnadene skal justeres slik at det ved påbygginger/ombygginger skal regnes ut ny fordeling av felleskostnader ved at teller og nevner justeres. Eventuelle kostnader til oppmåling og annet må i sin helhet dekkes av den som påbygger/ombygger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Alle seksjonseiere kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hat eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler mellom seksjonseiere som deler samme bygning. Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen.

Årsmøtet har delegert fullmakt til styret til å kunne godkjenne fremtidige byggesøknader hvor planlagt påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal.

Tilbygg og påbygg tas med i forsikringspolisen. Garasjer og uteboder med videre som ikke henger sammen med hovedbygget, tas ikke med i arealet av bygget og inntas heller ikke i forsikringspolisen. Forsikringsselskapet kan likevel, i visse tilfeller, ta inn uteboder, om dette er en del av standardforsikringen og ikke utløser ekstrakostnader.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser (dette inkluderer også omfordeling av loft, kjeller og ytre gang) og leieforhold. Styret forbeholder seg retten til å godkjenne erverver og leier av seksjonen i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det, som f.eks korttidsutleie over tid.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer på egen parsell, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En sameier som har anlagt ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider på offentlig vei har ikke eierskap til ladepunktet, men må inngå avtale med eventuelle andre sameiere om felles bruk og kostnader. Ladepunkter dekkes av brukerne.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller nabotomter påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseierne skal ikke oppbevare skrot på tomten eller bidra til forsøpling.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Utleie skal godkjennes av styret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av sameiet.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader, dvs alle kostnader ut over nedestående, deles ut fra brøk, 1/42
Maling av hus føres som egen linje, beregnet ut fra andel av total omkrets for alle boliger. Forsikringspremie er beregnet ut fra andel areal multiplisert med sameiets totale forsikringssum, eller hva som fremkommer av forsikringspolisen, ut fra andel areal pr. hus, om premien er oppgitt pr. hus.Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere av dette.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom
g) vegg-, gulv- og himlingsplater, takbelegg
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, inngangsdør, dører og karmer

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig vedlikehold som ikke er sameiets ansvar. Dette gjelder for eksempel:

a) sluk
b) gulvbelegg
c) balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
d) alle utgangsdører/eller: utgangsdører til balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
e) trapper
f) inngangsparti
g) andre arealer sameieren har enerett til å bruke
h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og
kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av

- tak med ventilasjonshetter
- takrenner og nedløp
- piper med beslag
- maling av utvendige vegger
- maling av vinduer og vinskier
- maling av verandaer og balkonger, utvendig og innvendig unntatt gulv, samt rekkverk
- vedlikehold av utvendig rør

- vedlikehold av innvendig rør som ikke faller innunder den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet har ansvaret for å igangsette drenering i hus med råkjeller (som ikke er bygget om til boareal eller oppholdsrom) der fukt er til akutt fare for bygningsmassen. Kostnadene ved dreneringen skal fordeles mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Sameiet overtar ansvaret for utvendig vedlikehold av påbygg/tilbygg, når sameieren selv har malt/beiset tilbygget første gang, og kan fremvise dokumentasjon på ferdigstillelse.

5.3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.5. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i naring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bare den delen av tapet som kunne vart unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.6. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i

naringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligge r, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap har signaturrett.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Her kan dere vurdere om ber utfyllende formulering;

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov omeierseksjoner av 16. juni 2017 nr

Regler for bygging i Munkerudsaga boligsameie

Reglene trer i kraft fra og med sameiermøtet 27. mars 2025
Sist endret på årsmøtet 18.03.2026.

1. Reglene gjelder for følgende tiltak: ombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet. Byggereglene inkluderer alle tiltak som endrer på bebygd areal (BYA), herunder også garasjer, boder og andre utvendige bygg/anlegg.

2. Definisjoner.
   Tilbygg: Tilbygg er en utvidelse i horisontal retning som innebærer en økning i boligens grunnflate. Det kan være enkeltrom som bod, soverom eller vinterhage eller det kan være utvidelser med flere rom over flere etasjer.
   Påbygg: Påbygg er en vertikal utvidelse av boligen, altså en utvidelse oppover. Dette gjøres ved å bygge på en ny etasje eller heve det eksisterende taket.
   Underbygg: utvidelse av under eksisterende bygning til kjeller eller annen bruk.
   Nybygg: ny bygning, konstruksjon eller anlegg.
   Andre endringer: større endringer eller inngrep i terreng utover vanlig planering og skjøtsel. For eksempel støttemurer o.l.

3. Styret har fullmakt til å vurdere og godkjenne søknader om tiltak som nevnt i pkt. 1.

4. Styret skal legge stor vekt på en rimelig fordeling av tilgjengelig areal for utbygging.

5. Utbygger skal forelegge plan for byggearbeider med fremdriftsplan for styret. Denne skal kommuniseres til alle sameiere. Byggetiltak må ha en rimelig fremdriftsplan med start og sluttdato. Dette er særlig viktig for tiltak som medfører støy og annen sjenanse for naboer.

6. Ansvar for utførelse.
   Seksjonseier som bygger skal utføre tiltak slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Sameiet har ikke ansvar for istandsetting og vedlikehold som skyldes at byggearbeider ikke er fagmessig utført.

7. En seksjonseier kan kun bygge på egen parsell. Det kan gjøres unntak dersom det foreligger skriftlig samtykke fra sameier som disponerer parsellen som blir berørt av utbyggingen.

8. Plan- og bygningsetaten har ansvar for at byggetiltak etter plan- og bygningsloven ivaretar byggetekniske krav og er i samsvar med estetiske krav i reguleringsplan for området. Styret kan i særlige tilfeller avvise søknader som kan innebære uheldige konsekvenser for sameiet.

9. Det kan gi tillatelse til å bygge ut:

    a. Kun i 1. etasje (inkludert kjeller)
    b. I 1. og 2. etasje
    c. I 2. etasje (inkludert loft) dersom forholdene ligger til rette for det. Ved uenighet skal styret vurdere om forholdene ligger til rette for det. I vurderingen skal det tas hensyn til eventuelle ulemper eller forringelse for 1. etasje, for eksempel som følge av reduserte lysforhold.

10. 1. etasje bør fortrinnsvis bygge i tilknytning til 1. etasje og eventuelt kjeller. 2.etasje bør i utgangspunktet bygge ut i 2. etasje og eventuelt loft.

11. Dersom 1. eller 2. etasje bygger ut får sameier under eller over en automatisk rett til å bygge ut under eller over.

12. Ved utbygging skal sameier i størst mulig grad legge forholdene til rette for at sameier i husets andre seksjon senere kan bygge over eller under. Dette gjelder uavhengig av hvem som disponerer parsellen det bygges på. Hensynet til solid fundamentering og fornuftig utforming er det sentrale under dette punktet.

13. Hvis en søknad er nektet godkjenning av styret har søkeren anledning til å få saken fremmet for sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte.

14. Hvis en protest på en søknad ikke tas til følge, har vedkommende anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.

15. Fremgangsmåte for saker etter disse byggereglene:

    a. Sameier legger byggesaken fram for styret med tegninger, BYA før og etter utbygging, skisse til framdriftsplan og informasjon om tiltaket er søknadspliktig og eventuelt søkt om til Plan- og bygningsetaten.
    b. Styret orienterer alle sameiere gjennom VIBBO og/eller post.1
    c. Når saken er godkjent av styret og eventuelle innsigelser fra sameiere er tatt i betraktning kan tiltakshaver starte arbeidene.
    d. Saker som skal behandles av Plan- og bygningsetaten følger vanlig prosedyre og styrets samtykke kan legges på saken.
    e. Endringer i framdrift eller karakter skal informeres om til styret og formidles gjennom VIBBO og/eller post så fremt de har betydning for øvrige sameiere.
    f. Tiltakshaver har plikt til straks å oversende ferdigattest til styret når denne foreligger. Forsinkelser skal informeres om og begrunnes. Ferdigattest er avgjørende for å kunne holde en ajour oversikt over graden av utnyttelse på felles tomt.

1 Fremgangsmåten må sikre at alle får anledning til å uttale seg og fremme egne ønsker om utbygging FØR tiltak godkjennes og gjennomføres

Regler for montering av varmepumpe

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

- Utvendig støynivå (dB)
- Leverandør
- Utvendige mål
- Forslag til plassering

Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på seksjonseiers bekostning.Betingelser for installeringen av varmepumpe, som må signeres og som forplikter den som monterer varmepumpe:

· Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
· Fastmonterte varmepumper er omfattet av støykrav etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmepumpen ikke er avslått om natten er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A), definert som lydtrykk (LpA). Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) på fasader. Når det gjelder grenseverdier for innendørs er maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmepumpe.
· Utedelen kan medføre vibrasjonsstøy. Borettslaget/sameiet godkjenner derfor ikke montering til kledning. Varmepumpen skal derfor fortrinnsvis monteres på stativ på bakken eller unntaksvis festestil grunnmur/betong hvor dette kan gjøres forsvarlig.
· Utedelen skal monteres lavt nede slik at den er minst mulig synlig.
· Utedelen skal monteres slik at luften blåses 90 grader på ytterveggen.
· Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
· Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
· Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann. Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
· Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
· Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
· Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
· Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

· Synlige rør og ledninger skal kles og males i husets farge.
· Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc.ikke oppstår.
· Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
· Det er en forutsetning for styregodkjennelse av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
· Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Vendomveien 1
1165 OSLO
Gnr./Bnr.: 181/478
Oslo kommune

Rapportdato: 15.05.2026
Befaringsdato: 11.05.2026
Referansenummer: 15080952

Areal

Tomannsbolig (andre etasje og loftsetasje).
Bruksareal: 136 m² (BRA-i: 97 m²)

Totalt bruksareal: 136 m² (BRA-i: 97 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Magnus Langvik
48276107

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.05.2026
Referansenummer	15080952
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0172
Hjemmelshaver/selger	Tore Bjørnaas
Bygningssakkyndig inspektør	Magnus Langvik
Tilstede på befaringen	Tore Bjørnaas
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	15.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Vendomveien 1
Postnummer/sted	1165 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	181/478
Seksjonsnr.	36
Tomt	Eiet tomt: 19752 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig (andre etasje og loftsetasje).	1958	Ca. 1973.	

Tomtebeskrivelse
Del av tomannsbolig tilhørende Munkerudsaga Boligsameie, beliggende på bydel Nordstrand i Oslo kommune. Tomt opparbeidet med gruslagte biloppstillingsplasser, gressplen og diverse beplantning.

Byggemåte
Bolig over to etasjer samt kjeller og kaldtloft. Gulv av betong mot grunn. Grunnmur i betongkonstruksjon. Etasjeskiller i trekonstruksjon. Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjon i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Boligen har profilert entrédør. Balkongdør med to-lags glass fra 1979. Vinduer med enkle glass fra ukjent årstall og vinduer med to-lags glass fra 1988. Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av elektrisitet og vedfyring.

Boligen inneholder
Adkomst via felles trapperom. Seksjonen omfatter andre etasje og kaldtloft.
2. etasje: gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og tre soverom. Utgang fra stue til sydvestvendt balkong.
Loftsetasje: Uinnredet kaldtloft.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad 2. etg.		Helhetsvurdering	9	Kr over 300 000
Kjøkken - 2. etg.		Helhetsvurdering	10	
Toalettrom - 2. etg.		Helhetsvurdering	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	11	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	11	Kr 10 000 - 50 000
Andre rom - 2. etg.		Overflate vegg	11	
		Overflate gulv	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	12	
		Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	12	
		Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Skorsteiner inne i boligen	12	Kr 0 - 10 000
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		2. etg.	13	
		Loftsetasje.	13	
Yttervegger inkl. fasader		Overflatebehandling	13	
		Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
		Ytterdører og omramming	13	
Yttertak		Helhetsvurdering	14	
Balkonger		Helhetsvurdering	14	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	14	Kr 10 000 - 50 000
Grunnmur, fundament		Grunnmur og fundament	15	
Drenering		Helhetsvurdering	15	Kr over 300 000
Forstøtningsmur		Tilstand	15	Kr 50 000 - 100 000
Stikkledninger og tanker		Utvendige vannledninger	16	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig (andre etasje og loftsetasje).	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje		39		39	
		Uinnredet kaldtloft.			
2. Etasje	97			97	9
	Gang, toalettrom, bad, kjøkken, stue og tre soverom.				Balkong.
SUM	97	39		136	9
	Total bruksareal: 136 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt mellom 2,48 og 2,54 meter takhøyde i 2. etg.
Det er målt mellom 0 og 2,42 meter takhøyde på kaldtloft.

Boligens interne bruksareal (BRA-i) er målt til innside av veggene som omslutter leiligheten. Fellesareal (trapperom) er ikke medregnet i BRA-i. Andre etasje har et totalt bruksareal på 107 m2 inkludert trapperom.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 107 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 39 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. Del av arealet med lav himlingshøyde (ALH) utgjør 68 m2. Loftsetasjen er medregnet som eksternt bruksareal (BRA-e) ettersom etasjen har adkomst fra fellesareal og ikke internt fra enheten.

Selv om boligen er tilknyttet et sameie er utvendige forhold og andre bygningsdeler som er tilgjengelig fra fellesareal omtalt og vurdert i rapporten i henhold til NS3600, uten hensyn til hvor vedlikeholdsansvaret ligger.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt snitt - og plantegninger vedrørende tilbygg, datert 20.01.1971. Fremlagt plantegninger vedrørende nybygg, datert 14.11.1947.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad 2. etg.

Baderom fra tilbyggingsår.
Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med baderomspanel.
Himling i malt, slett flate.
Gulvstående servantinnredning.
Servant med ett-greps armatur.
Speilskap med stikkontakt over servant.
Badekar med dusjarmatur tilkoblet hånddusj.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast og støpejern.

TG 3 Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Vanntett sjikt har en alder som erfaringsmessig tilsier at fremtidig funksjon er svært usikker (gjelder for produkter/løsninger etablert før år 2000). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Fornying av tettesjikt krever i de fleste tilfeller tiltak som komplett utskiftning/renovering av våtrom. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden/dagens tettefunksjon er ukjent. TG3 er satt i henhold til NS 3600.

Våtromspanel har utettheter i skjøter og er ikke forseglet i underkant. Platene utgjør tettesjikt på vegg. Konsekvens er at forholdet medfører redusert fuktsikkerhet for platene og bakenforliggende konstruksjoner.

Sluket mangler mulighet for innfesting av klemring - en komponent som sikrer tett tilslutning mellom det vanntette sjiktet og sluket. Konsekvensen er at forholdet medfører økt risiko for lekkasje eller utettheter i overgangen mellom sluk og tettesjikt.

Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold.
Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til under 8 vektprosent.

Oppsummert

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, bør fornyelse av badet påregnes. Fornyelse kan utsettes noe dersom det iverksettes kompenserende tiltak, eller hvis videre bruk viser at våtrommet fortsetter å fungere lenger enn forventet, men dette vil medføre økt risiko for skjulte skader. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering, og erfaring viser at oppstart av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe det må tas høyde for. Følgende sjablongmessige prisanslag gjelder for renovering av våtrommet.

Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling bad.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk i bad.

Kjøkken - 2. etg.

Gulvflate belagt med vinylbelegg.
Veggflater belagt med malte strietapeter og fliser.
Himling i malte, slette flater.
Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedsenket oppvaskkum av rustfritt stål.
Kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av plast og støpejern.
Varmtvannsbereder på 135 liter plassert i kjøkkeninnredning.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggoverflater bærer preg av aldersrelatert slitasje. Forholdet vurderes til å hovedsakelig være av estetisk betydning, uten betydelige konsekvenser utover dette. Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Det er i kjelleretasjen registrert lekkasje fra avløpsrør som går gjennom kjøkken i begge etasjer. Nøyaktig hvor lekkasjen har oppstått er ikke kjent. Forholdet er vurdert til TG3 og gitt sjablongmessig prisanslag under avsnitt "Tekniske anlegg". Ventilator er av eldre dato. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Innredningen bærer preg av høy slitasje. Enkelte skuffer mangler. Konsekvens er redusert brukerfunksjon.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning hvis videre undersøkelser eller en fremtidig forverring av tilstanden viser at dette er nødvendig. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Toalettrom - 2. etg.

Gulvflate belagt med fliser.
Veggflater belagt med våtromspanel.
Himling i malt, slett flate.
Vegghengt servant med ett-greps armatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av kobber og støpejern.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere toalettrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Enkelte veggplater er mangelfult festet. Vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Lekkasje fra toalettsisternen er registrert. Eksakt årsak lar seg ikke fastslå ved visuell inspeksjon, men erfaringsmessig skyldes slike forhold ofte slitte pakninger, defekt innløpsventil eller andre komponentfeil.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning og lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobberrør.
Avløpsrør av støpejern.
Varmtvannsbereder på 135 liter plassert i kjøkken.
Hovedstoppekran og stakeluker plassert i kjelleretasjen.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TG 1	Innvendig stoppekran	Enheten er avhengig av tilgang til kjelleretasjen for å komme til hovedstoppekran og stakeluke.
TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Kompenserende tiltak anbefales.
TG 3	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	TG2 gjelder: Boligens vannrør, avløpsrør og tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. TG3 gjelder: Det er registrert lekkasje ved avløpsrør i kjelleretasjen. Det er ikke kjent nøyaktig hvor i bygget lekkasjen har oppstått. Det renner vann langs avløpsrøret fra himling i kjeller ved bruk av kjøkkenkran i 2. etg. Dette tyder på at lekkasjen er i avløpsrøret eller tilkoblede forgreininger. Skjulte skader i konstruksjonen er påregnelig. Foreslått tiltak er ytterligere undersøkelser for å kartlegge nøyaktig årsak og skadeomfang. Ettersom dette ikke er kjent, gjelder sjablongmessig prisanslag kun for videre undersøkelser. Ytterligere kostnader for utbedringer kan ikke utelukkes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Andre rom - 2. etg.

Gulvflater belagt med parkett og vinylbelegg.
Veggflater belagt med tapeter, trepanel og panelplater.
Himlinger i malte, slette flater.
Slette innerdører.
Ventilasjon basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk i kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate vegg	Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Det er stedvis registrert knirk i gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via felles trapperom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Inspeksjonsmulighet	
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det er registrert stedvise fuktmerker i undertak, blant annet rundt lufterør fra avløpssystemet, samt ved gjennomføring av skorstein. Eier opplyser om at det tidligere har vært tilfeller av lekkasjer som nå er utbedret. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk i og utenfor området med fuktmerker. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller betydelige forskjeller. Det er registrert svertesopp/misfarging i undertak i ett av fakkene i nyere del av taket. Årsak er ikke kjent, men luftlekkasjer fra etasjen under kan ikke utelukkes. Foreslått tiltak er videre overvåking av forholdene slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Ventilasjon, oppbygning og materialbruk	Luftespaltene mellom taksperrene er mindre enn anbefalt. Ventilasjonen av konstruksjonen vurderes til å kunne være redusert som følge av dette, selv om konstruksjonen ikke viser synlige tegn til skader eller lignende symptomer på befaringsdagen. Konsekvens av utilstrekkelig ventilasjon kan blant annet være kondensproblematikk. Det vurderes at utbedring ikke er nødvendig på nåværende tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden.
	Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler	Det registreres uisolerte ventilasjonsrør. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for kondens på innsiden av røret, noe som kan føre til fuktskader. Det er ikke observert tegn til at forholdet har ført til slike skader på befaringsdagen. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren mot underliggende etasje i eldre del er ikke kontrollert, siden ingen deler av isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Tilstand og utførelse er derfor ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at ytterligere undersøkelser kan gjennomføres ved mistanke om fuktproblemer eller lignende.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Skorstein fra byggeår.
Vedovn plassert i stue.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ildsteder	
TG 3	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp). Skorstein har ikke fire frie sider. Det skal være mulig å påse at skorsteinens ytterflater er uten sprekkdannelser slik at forhold som kan påvirke brannsikkerheten kan oppdages tidlig. Det er kun en person med spesialkompetanse som kan vurdere eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Konsekvens/foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser av en fagkyndig med spesialkompetanse for å kartlegge hvilke tiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for videre undersøkelser. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller i trekonstruksjon.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 2	2. etg.	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I stue og soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm.
	Loftsetasje.	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Innenfor knevegger er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. Eksakt årsak til skjevhetene er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Lufting av ytterkledning - Gnagersikring	
TG 2	Overflatebehandling	Ytterkledningens overflatebehandling bærer preg av slitasje. Konsekvens er at slitasjen reduserer kledningens beskyttelse, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Det er registrert stedvise råteskader i kledningen. Konsekvens er redusert beskyttelse av konstruksjonen og risiko for videre nedbrytning. Foreslått tiltak er lokale utbedringer.

Vinduer og ytterdører

Profilert entrédør. Balkongdør med to-lags glass fra 1979.
Vindu med enkle glass fra ukjent årstall. Vinduer med to-lags glass fra 1988.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer bærer generelt preg av slitasje, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Vinduer i stue har høy utvendig slitasje. Det er registrert råteskade i vinduskarm i vindu mot sydøst i stue. Forebyggende vedlikehold, utbedringer og utskiftning av enkelte vinduer bør påregnes.
	Ytterdører og omramming	Balkongdør er av eldre dato og har høy utvendig slitasje. Fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er forebyggende vedlikehold, eventuelt utskiftning.

Yttertak

Yttertak i saltaksform, utvendig tekket med takstein. Taktekkingens alder er ikke kjent.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Taket er inspisert fra bakkeplan, kaldtloft og balkong, med de begrensningene dette innebærer. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Fullverdig inspeksjon av takflaten krever stillas eller lignende. Takkonstruksjonen viser tegn til nedbøyninger. Forholdet kan være tegn på underdimensjonering i takkonstruksjonen eller svekkelse i den bærende konstruksjonen. Tekkingen viser tegn til alder og slitasje og har noe mosevekst. Dette kan påvirke levetiden negativt. I følge opplysninger fra eier er det en drypplekkasje i takrenne på takside mot vest. Undertaket (inkluderer papp, sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Konsekvens er risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Snøfangerutstyr er ikke etablert. På grunn av oppføringstidspunktet vurderes det at kravet for snøfangerutstyr trolig ikke var gjeldende, men TG2 er valgt siden forholdet kan påvirke sikkerheten.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelens samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og/eller lokale utbedringer der dette viser seg å være et behov. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Balkonger

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong. Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere balkongen (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Balkongen bærer generelt preg av slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Kledningsbord på rekkverk er stedvis mangelfult festet. Gulvkonstruksjonen er lukket. Tilstanden inne i konstruksjonen er derfor ikke kjent. Konsekvens er at eventuelle negative forhold ved konstruksjonen ikke er avdekket.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som forebyggende vedlikehold og lokale utbedringer. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Utvendig trapp

Trapp/inngangsparti i betongkonstruksjon.

TG 3	Utvendig trapp	Trappen har store skjevheter. Mulig årsak kan være setninger i grunnen. Bærende betongsøyle inn mot huset er knekt. Trappen har ingen understøttelse på dette punktet. Konsekvens er risiko for videre utvikling av forholdet og total funksjonssvikt. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for utskifting av trappen. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Grunnmur, fundament

Grunnmur i betongkonstruksjon.

TG 2	Grunnmur og fundament	Det registreres stedvise riss i overflaten til grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan indikere overflatespenninger eller bevegelser i konstruksjoner og/eller i grunnen. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at forebyggende vedlikehold og/eller lokal reparasjon kan iverksettes dersom utviklingen fortsetter. Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis på grunnmuren. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning på bakenforliggende konstruksjoner. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Drenering

Drenering fra byggeår og tilbyggingsår i følge opplysninger fra eier.

TG 3	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere dreneringen med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Drenering har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Usikker fremtidig funksjon betyr at alle forhold som påvirker dreningen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Kjelleren viser tegn til fuktgjennomslag og fuktproblemer fra innsiden, noe som tyder på funksjonssvikt i dreneringen. Alderen på dreneringen underbygger denne konklusjonen. Konsekvensen er at funksjonstiden til dreneringen vurderes å være passert. Terrenget har stedvis lite fall vekk fra grunnmuren. Konsekvens er at forholdet kan øke fuktbelastningen på grunnmuren. Det kan ikke verifiseres at grunnmurens eldre del har utvendig fuktsperre. Konsekvensen er at konstruksjoner uten utvendig fuktsperre som er i kontakt med bakken, har økt risiko for fuktvandring/oppfukting som igjen kan føre til fuktskader. Grunnmurens utvendige fuktsperre (tilbygg) er ikke avsluttet med beslag/topplist. Konsekvens er at det kan komme vann bak fuktsperren, som igjen kan gi oppfuktning av konstruksjonen.
	Oppsummert	Dreneringens funksjon påvirker boligens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Forhold som påvirker funksjonen er i hovedsak nedgravd og skjult, noe som medfører at tilstanden ikke kan fastslås ved visuell inspeksjon. Dette gjelder blant annet forhold som fuktbeskyttelse av konstruksjoner mot terreng, grunnforhold og tilstand på rør og lignende. Forholdene påvirker særlig konstruksjoner som er i direkte eller nær kontakt med bakken. Lokale og fremtidige klimaforhold er også en påvirkningsfaktor. Basert på hovedmomentene som nevnes over er foreslått strakstiltak at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt hvilke tiltak som er nødvendig. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for total utskifting. Sjablongmessig prisanslag Kr over 300 000

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur i betongstein.

TG 3	Tilstand	Forstøtningsmuren har generelt ufagmessig utførelse. Steinene er stablet uten overlapp og har ikke et solid fundament. Muren har større skjevheter. Fremtidig funksjon vurderes som svært usikker. Konsekvens er risiko for utglidninger og ytterligere deformasjon. Foreslått tiltak er etablering av tilstrekkelig fundament, samt demontering og gjenoppbygging av muren. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

TG 2	Utvendige vannledninger	Alder på utvendige vann - og avløpsledninger er ikke kjent. Fremtidig funksjon er derfor usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Anlegget er fra byggeår og er oppgradert over tid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det er utført arbeider etter 1999. Jeg har ikke dokumentasjon på dette og vet ikke om denne finnes.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Hvitevarer er av eldre dato og det må påregnes utskifting.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Gulvvarme på bad og toalett fungerer ikke.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i felles trapperom.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres hvem som har utført arbeidene, eller om arbeidene er utført i henhold til gjeldende regelverk.

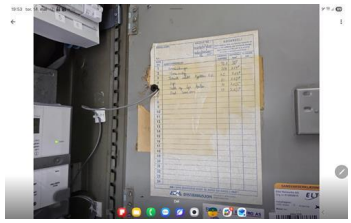
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Ja.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei, det er ikke avdekket åpenbare forhold som tyder på behov for utvidet kontroll. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Nei.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

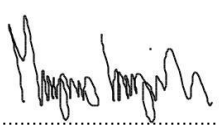
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48276107

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

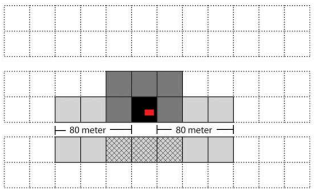
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

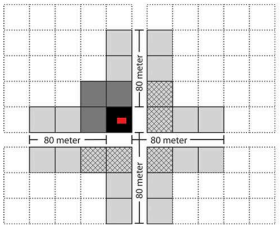
6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

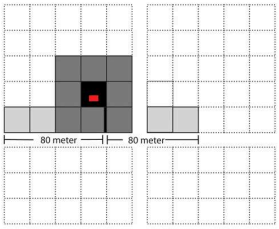
a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



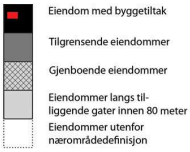
Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate



Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss



Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate



b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

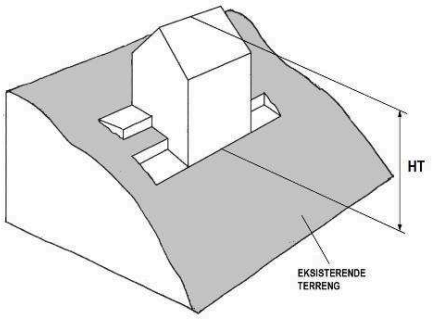
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

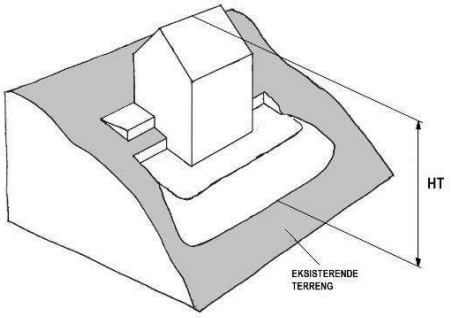
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

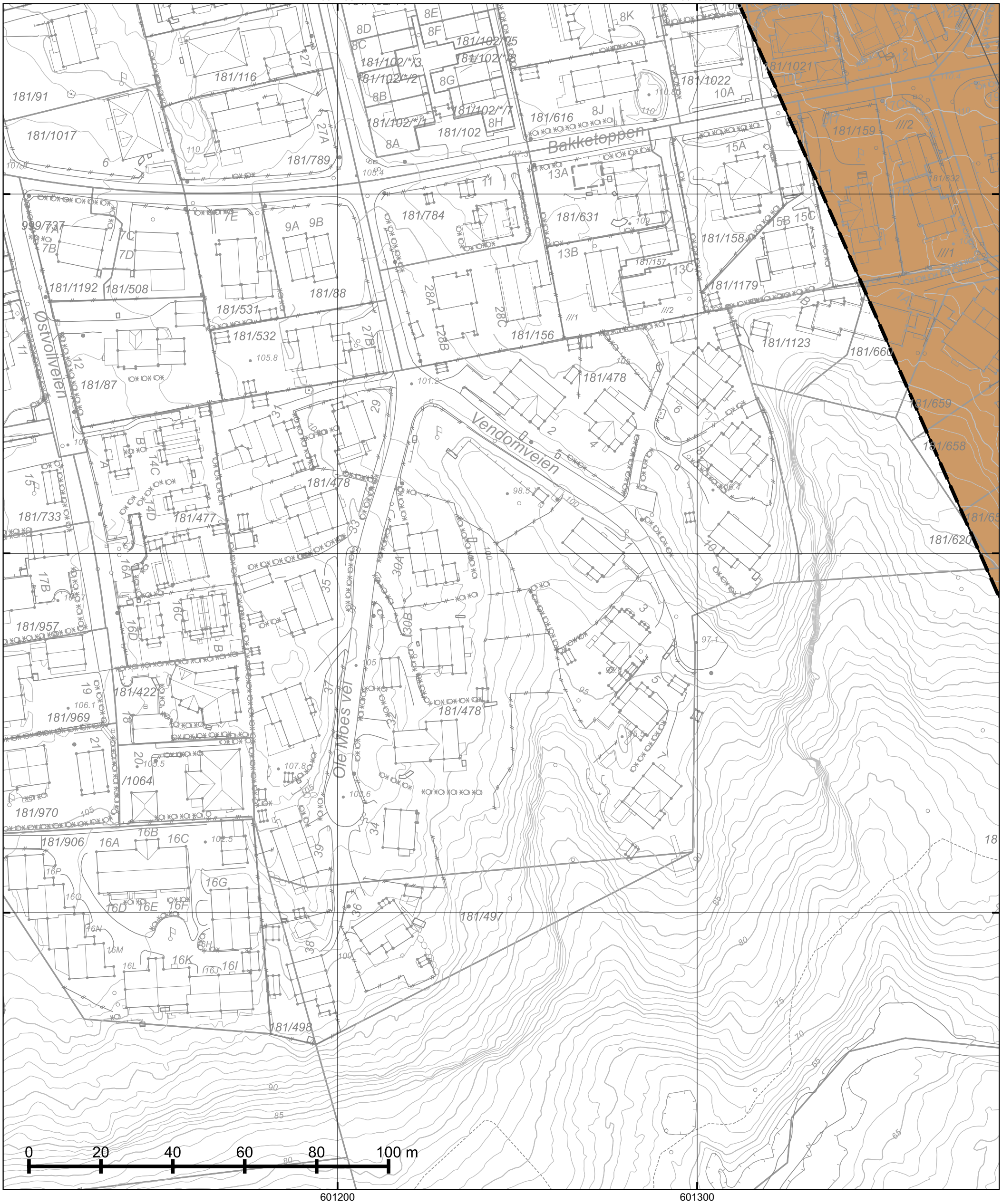
bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

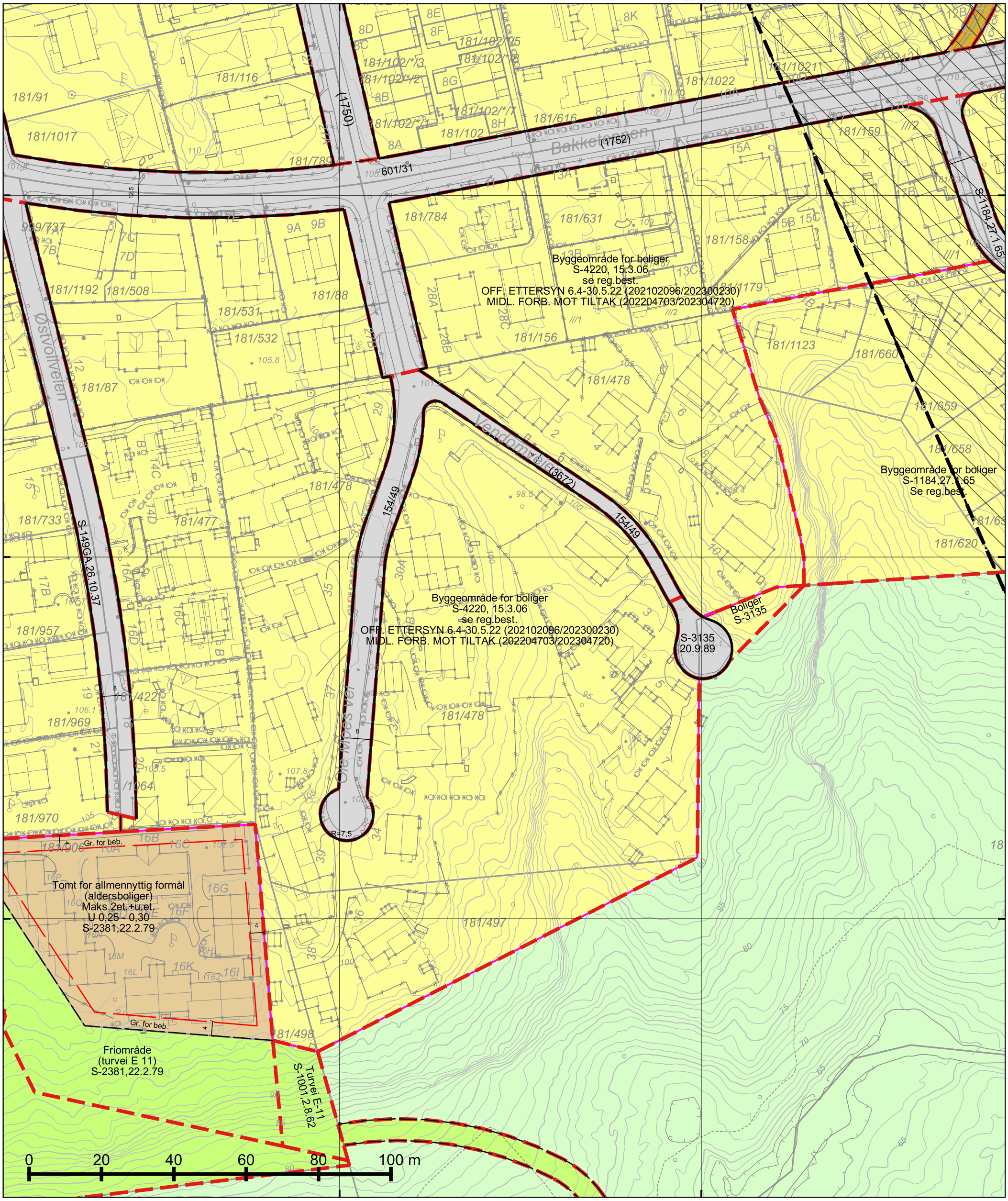
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 154595/ 86528692
Adresse: VENDOMVEIEN 1
Gnr/Bnr: 181/478
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

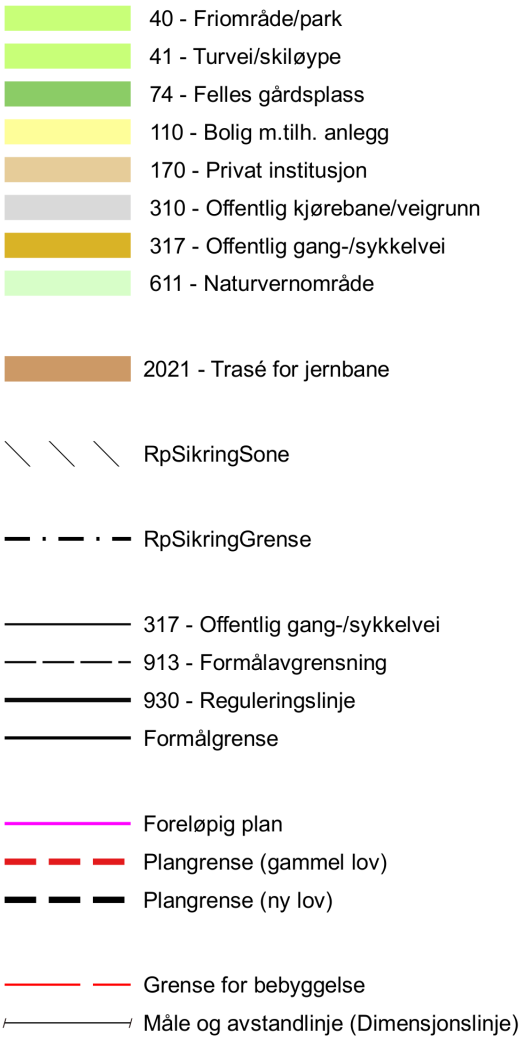
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

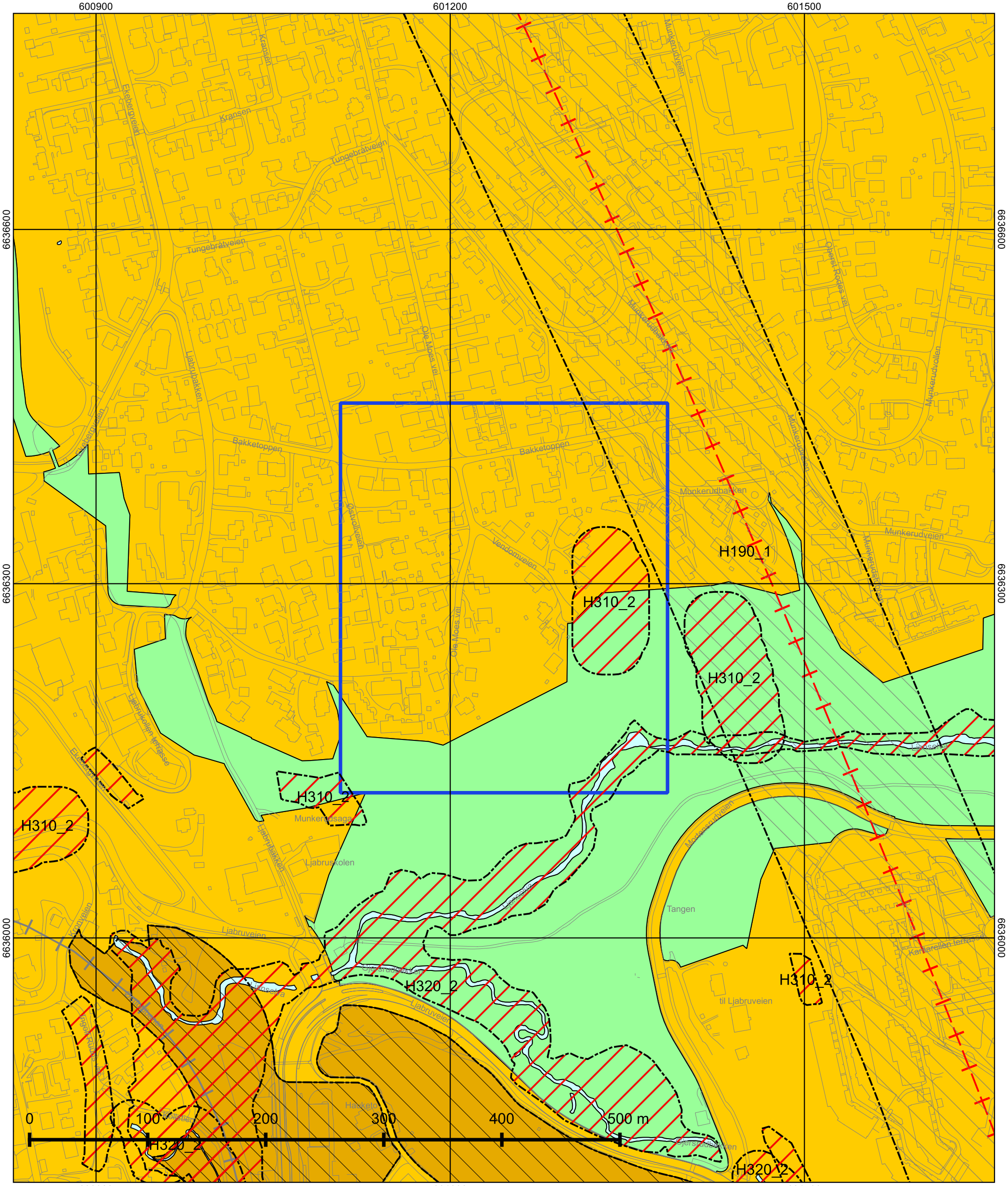
PlottID/Best.nr: 154595/ 86528692
Adresse: VENDOMVEIEN 1
Gnr/Bnr: 181/478
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154595/86528692
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 998799724
Møtet ble avholdt 13. februar kl. 17:15, Munkerud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 33
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

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:**
> Representant fra OBOS v/ Anne Birgitte Junge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble OBOS ved Anne Birgitte Junge foreslått. Som protokollvitner ble Haakon Svane og Øyvind Helgemo Hestnes foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Reseksjonere og inkludere påbygg og deler av fellesarealer

Styrets innstilling
Saken er kompleks, men nå er man gitt tid til å se over dokumentene (juridiske betraktninger) og vi tror vi at vedtakene som det legges opp til er riktige.

Styrets flertall innstiller på å følge de foreslåtte vedtakene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet samtykker i at alle seksjonseiere i Munkerudsaga boligsameie kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hatt eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler mellom seksjonseiere som deler samme bygning. Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen.
>
> ✓ **Vedtatt. Følgende setning ble tilføyd opprinnnelig vedtakstekst; Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen. Forslaget ble vedtatt med 28 stemmer for, 3 stemmer imot.**

6. Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne fremtidige byggesøknader hvor planlagt påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal

Styrets innstilling
Styreleder har ikke funnet tilstrekkelig bevis for at nødvendige fullmakter tidligere er delegert fra årsmøtet til styret, se vedlegg.

Styrets flertall innstiller på å følge det foreslåtte vedtaket.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet samtykker til at styret på vegne av årsmøtet kan godkjenne fremtidige byggesøknader hvor planlagt påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal, og hvor det for en slik godkjennelse kun kreves underskrift av styreleder i tillegg til ett styremedlem. En slik signeringsrett må registreres i Brønnøysundregisteret for å kunne bli godtatt av Oslo kommune. Inntil signaturretten er registrert i Brønnøysundregisteret er det påkrevd med signatur fra samtlige styremedlemmer.
>
> ✓ **Vedtatt. Ordlyden kommende påbygd areal, ble byttet om til planlagt påbygd areal. Vedtatt med 1 stemme imot**

7. Endre signaturrett

Uavhengig av sak om reseksjonering vil det være fordelaktig om sameiet har noe enklere signaturrett enn dagens som egentlig betyr at alle styremedlemmene må signere for å forplikte sameiet ved kontraktsinngåelser.

Det er mer vanlig at styreleder alene eller i fellesskap med et annet styremedlem har signaturrett.

BRR sier dette om endring av signaturrett:

"Når eierseksjonssameiet endrer signatur, skal du melde dette i Samordnet registermelding i Altinn.

Du må legge ved:

- protokoll fra årsmøtet som viser tildeling av signatur

og

- oppdaterte vedtekter som inneholder signaturbestemmelsen "

Styrets innstilling
Styret anbefaler å ta inn følgende som siste ledd i dagens vedtekter pkt. 8.7: "Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap har signaturrett.".

> **Forslag til vedtak:**
> Følgende tekst tas inn som siste ledd i dagens vedtekter pkt. 8.7: "Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap har signaturrett.".
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 1 stemme imot.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7737
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

13. februar 2025 kl. 17:15, Munkerud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Juridisk bistand

Håvard Bakken fra OBOS-advokatene deltar for å svare på spørsmål. Håvard Bakken har sett på Wyller sine kommentarer og innspill til årsmøtet og har ingen innsigelser til disse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Reseksjonere og inkludere påbygg og deler av fellesarealer
6. Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne fremtidige byggesøknader hvor kommende påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal
7. Endre signaturrett

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

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

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Reseksjonere og inkludere påbygg og deler av fellesarealer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Saken er kompleks, men nå er man gitt tid til å se over dokumentene (juridiske betraktninger) og vi tror vi at vedtakene som det legges opp til er riktige.

Styrets flertall innstiller på å følge de foreslåtte vedtakene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker i at alle seksjonseiere i Munkerudsaga boligsameie kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hatt eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler mellom seksjonseiere som deler samme bygning.

Vedlegg

1. 20240104 OBOS jur vurdering om reseksjonering.pdf
2. 20240905 Oslo kommune Jur vurd av om styret i sameiet må signere søknad om reseksjonering.pdf
3. 20241101 Wyller sin vurdering og prosessvarsel.pdf
4. 20241106-Wyller sine kommentarer til Fæhn.pdf
5. 20241209 Krav fra Theien om EO ÅM m signaturer.pdf
6. 20241209 Krav fra Theien om innkalling til EO ÅM.pdf
7. 20241210 Wyller sin orientering og oppsummering.pdf
8. 20241029 Juridisk vurdering fra Fæhn.pdf

Sak 6

Årsmøtet gir styret fullmakt til å godkjenne fremtidige byggesøknader hvor kommende påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styreleder har ikke funnet tilstrekkelig bevis for at nødvendige fullmakter tidligere er delegert fra årsmøtet til styret, se vedlegg.

Styrets flertall innstiller på å følge det foreslåtte vedtaket.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at styret på vegne av årsmøtet kan godkjenne fremtidige byggesøknader hvor kommende påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal, og hvor det for en slik godkjennelse kun kreves underskrift av styreleder i tillegg til ett styremedlem. En slik signeringsrett må registreres i Brønnøysundregisteret for å kunne bli godtatt av Oslo kommune. Inntil signaturretten er registrert i Brønnøysundregisteret er det påkrevd med signatur fra samtlige styremedlemmer.

Vedlegg

9. 20250122 Styreleders vurdering rundt spm om delegert fullmakt fra årsmøtet til styret.pdf

---

Sak 7

Endre signaturrett

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Uavhengig av sak om reseksjonering vil det være fordelaktig om sameiet har noe enklere signaturrett enn dagens som egentlig betyr at alle styremedlemmene må signere for å forplikte sameiet ved kontraktsinngåelser.

Det er mer vanlig at styreleder alene eller i fellesskap med et annet styremedlem har signaturrett.

BRR sier dette om endring av signaturrett:

"Når eierseksjonssameiet endrer signatur, skal du melde dette i Samordnet registermelding i Altinn.

Du må legge ved:

- protokoll fra årsmøtet som viser tildeling av signatur

og

- oppdaterte vedtekter som inneholder signaturbestemmelsen "

Styrets innstilling
Styret anbefaler å ta inn følgende som siste ledd i dagens vedtekter pkt. 8.7: "Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap har signaturrett.".

Forslag til vedtak
Følgende tekst tas inn som siste ledd i dagens vedtekter pkt. 8.7: "Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap har signaturrett.".

SV: Forespørsel om juridisk bistand

04.01.2024 13:55

Fra: "Ragnhild Løseth" <ragnhild.loseth@OBOS.no>

Til: "munkerudsaga@styrerommet.no" <munkerudsaga@styrerommet.no>

Kopi: "holm.m.consulting@gmail.com" <holm.m.consulting@gmail.com>

Hei,

Jeg har sett på denne saken. Dere har spørsmål i forbindelse med en søknad om en reseksjonering der eier av begge seksjonene i en tomannsbolig ønsker å slå sammen seksjonene til en, og hvordan dere skal stille dere til det.

Dette er i eierseksjonsloven definert som en *intern reseksjonering* som reguleres av eierseksjonsloven § 20. En slik reseksjonering krever som utgangspunkt ikke samtykke fra styre eller årsmøte, men det er noen unntak der dette likevel berører de øvrige seksjonene. Det er hjemmelshaver (eier) som kan søke om å slå sammen seksjonene.

Dere stiller spm om dette kan bli problematisk med tanke på sameiets vedtekter punkt 2, som gjelder ervervsbegrensningen, samt evt felleskostnader osv, evt om det er andre forhold dere bør tenke på.

Når han reseksjoner og sammenslår, blir seksjonene til en seksjon. Grensene for hans seksjon vil da justeres og det blir en bruksenhet i stedet for to. Det må også fysisk være en bruksenhet, men så lenge det er felles inngangsparti vil det sannsynligvis la seg gjøre (dette er imidlertid noe Plan-og-bygningsetaten vil vurdere, og det er eier selv som står for den søknaden). Det er først dersom han skal gjøre fysiske ombygginger som berører bærende konstruksjoner eller lignende som sameiet er ansvarlig for, det kan være aktuelt å søke styret og da følge utbyggingsreglementet om det er påkrevd. Dersom det bare er en justering av seksjonens grenser gjennom tinglysning og innvendige endringer som ikke påvirker noen, så vil det ikke være nødvendig med styresamtykke da det ikke skjer noen fysiske endringer eller noe som påvirker øvrige eiere.

Vedrørende utleie, så har han uansett mulighet til å leie ut den ene seksjonen han ikke bor i selv nå. Vedr skatteregler så trenger ikke dere tenke på det, men det kommer blant annet på om utleieverdien på den han leier ut er høyere enn lavere enn verdien på den delen han bor i selv. Det er ingen automatikk i at det ikke er skattbart å leie ut en del av egen bolig. Dette er uansett ikke relevant for styret.

Vdr felleskostnader, så ser jeg ut fra vedtektene deres at felleskostnader fordeles etter sameiebrøk. Dersom han slår sammen sin seksjon så blir hans nye sameiebrøk de to seksjonene til sammen, slik at han vil betale det samme som han allerede gjør for de to seksjonene i dag. Dette er slik jeg leser søknaden også eiers forståelse. Betaler alle like felleskostnader etter andel eller det er individspesiikke deler av felleskostnadene, så vil han da måtte betale for to deler selv om han bare eier en (men dersom dere får redusert noen kostnader som følge av at denne sammenslåingen, så må hans del naturligvis justeres). Poenget er at det ikke skal skje noen endringer for de øvrige seksjonseierne ved en slik sammenslåing av seksjoner. Dette er blant annet slått fast gjennom rettspraksis.

Vdr ervervsbegrensingen så vil han etter reseksjoneringen bare eie en seksjon, han kan derfor etter at sammenslåingen er tinglyst lovlig kjøpe en seksjon til i sameiet uten å komme i konflikt med vedtektene punkt 2. Hvorvidt dette er problematisk, skal jeg ikke mene noe om, men som jeg har beskrevet over så har han rett til å reseksjonere tomannsboligen om han ønsker det, og dere vil derfor heller ikke kunne hindre han i å kjøpe en ny seksjon ut av hensyn til utleiefrekvensen i sameiet.

Slik jeg ser det vil dette ikke ha noen praktisk eller økonomisk betydning for sameiet, og det er heller som utgangspunktet ikke krav til styre eller årsmøtesamtykke for en slik reseksjonering da den er «intern». Dere kan derfor ikke nekte han å gjennomføre dette, om det skulle bli satt på spissen.

Ettersom han har søkt styret, så kan dere imidlertid gi han tilbakemelding om at dere godkjenner reseksjoneringen så lenge det ikke skjer noen fysiske endringer slik han beskriver, felleskostnadene for hele huset skal betales som før, og at dersom han skal gjøre fysiske endringer må han følge utbyggingsreglementet. Han har risikoen og ansvaret for søknaden og må selv stå for alle kostnader og gjennomføring av reseksjoneringen.

Etter reseksjoneringen vil sameiet bestå av 41 seksjoner, så der kan dere ta opp en justering i vedtektene vdr dette på neste årsmøte.

Jeg håper dette var oppklarende, det er bare å ta kontakt dersom det er noen spørsmål til dette eller noe er uklart.

Med vennlig hilsen
Ragnhild Løseth
Advokat

Advokatene i OBOS, MNA
Tlf: 22 86 54 85

Hammersborg Torg 1| Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo
Telefon: 02333 | www.obos.no | Meld deg på OBOS Nyhetsbrev

Fra: Munkerudsaga Boligsameie via Styrerommet.no <noreply@styrerommet.no>
Sendt: onsdag 20. desember 2023 11:07
Til: Henvendelser fra styreportalen <frastyreportalen@obos.no>
Kopi: Vibeke Karlsen <vibeke.karlsen@obos.no>
Emne: Forespørsel om juridisk bistand

Styrerommet fra OBOS

Forespørsel om juridisk bistand

Hva ønsker dere bistand til?:
En av eierne i sameiet eier nå to seksjoner i samme tomannsbolig etter at han arvet den ene seksjonen etter sin mor. Han ønsker nå å reseksjonere. Tror han ønsker dette for å kunne leie ut den ene seksjonen skattefritt. Styret er usikker på om dette er helt uproblematisk gitt sameiets vedtekter, særlig ut fra pkt 2, der det gis anledning til å eie maks to seksjoner. Hva skjer da om hans to seksjoner blir én? Kan han da eie enda en? Andel av felleskostnad blir jo heller ikke 1/42, men må bli 2/42... Hvilke andre problemstillinger kan vi havne i? Hva anbefaler dere at vi gjør? (tillate eller ikke tillate reseksjonering, og i så fall hva bør styret angi som retningslinjer/vilkår?). ---------- Bakgrunn/historikk: Fra: Munkerudsaga Boligsameie <munkerudsaga@styrerommet.no> Sendt: tirsdag 19. desember 2023 17:43 Til: Vibeke Karlsen <vibeke.karlsen@obos.no> Emne: FWD: 2023-11-07 Anmoding om tillatelse til reseksjonering av seksjonene 29 og 30 i vendomveien 6 Se anmodning fra Theien om reseksjonering av boligen. Han er eier at begge seksjonene i denne boligen etter at hans mor gikk bort. Vi er usikre på hva dette vil innebære opp mot vedtekter og

byggeregler. Vi legger til grunn at sameiet består av 21 tomannsboliger, totalt 42 seksjoner blant annet med begrensninger i antall seksjoner man kan eie. Styret ønsker en juridisk vurdering og anbefaling om vedtak i saken. Vi tenker også at det kanskje kan være lurt å ta dette opp som sak til årsmøtet - hva tror dere? mvh Torbjørn Pettersen Styreleder i Munkerudsaga Boligsameie Tel 932 08 082 munkerudsaga@styrerommet.no ---------- Fra: "Terje Theien" <terje.theien@gmail.com> Sent: 07.11.2023 19:35 Til: Munkerudsaga Boligsameie <munkerudsaga@styrerommet.no> Emne: 2023-11-07 Anmoding om tillatelse til reseksjonering av seksjonene 29 og 30 i vendomveien 6 Til styret i Munkerudsaga Boligsameie, Vennligst se vedlagte brev. -- Med vennlig hilsen, Terje Theien

Vedlegg:

- 2023-07-31 Kvittering for nabovarsel.pdf
- 2023-11-07 Anmoding om tillatelse til reseksjonering av seksjonene 29 og 30 i vendomveien 6.docx
- Regler for utbygging Munkerudsaga.pdf
- Vedtekter.pdf

Boligselskap: Munkerudsaga Boligsameie
Selskapsnummer: 7737
Antall enheter: 42
Selskapsform: Sameie
Styreleder: Torbjørn Pettersen
Rådgiver: Vibeke Karlsen
E-post: munkerudsaga@styrerommet.no
Telefon:

Kontaktperson: Torbjørn Pettersen
Rolle: styreleder, fakturakontrollør
E-post: holm.m.consulting@gmail.com
Telefon: 93208082

Vedlegg:

- image001.png

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Møtereferat

(juridisk vurdering)

Vår ref:
2024/00927-23

Dato
05/09/2024

Deltakere:	Terje Theien (hjemmelshaver og søker) Nasibeh Hoseini (saksbehandler enhet eiendomssaker ytre by) Benedicte Fjelltveit (saksbehandler/jurist enhet eiendomssaker indre by				
Referent:	Benedicte Fjelltveit				
Gjelder:	Juridisk vurdering av om styret i sameiet må signere søknad om reseksjonering				
Møtedato:	31/08/2024	Møtetid:	13:00	Møtested:	Vahls gate 1

Bakgrunnen for møtet

I forbindelse med innsendt søknad om reseksjonering har saksbehandler etterspurt dokumentasjon som søker har bestridt at er nødvendig for gjennomføring av den aktuelle saken.

I den forbindelse ble det ytret et ønske om et møte, og det ble eksplisitt bedt om at en jurist deltok for en nærmere juridisk vurdering av om det er nødvendig med styrets underskrift for gjennomføring av omsøkt reseksjonering.

På møtet ble det nærmere forklart hvorfor styrets underskrift er nødvendig for videre saksbehandling, og det var enighet om at det også skulle oversendes et referat/en skriftlig redegjørelse knyttet til dette.

På møtet ble det også tatt opp at det fremdeles var behov for å få innsendt/avklart andre forhold ved søknaden, dette vil bli oversendt i eget brev men knytter seg i hovedsak til følgende (listen er ikke uttømmende, så her må du forholde seg til det saksbehandler etterspør i eget brev):

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

- Mulig behov for befaring for å se dør som kobler sammen seksjonene. Saksbehandler foretar en vurdering av behovet her sett opp mot allerede innsendte bilder av denne døren.
- Behov for justering av plantegningene på enkelte områder:
    - Benevnelse «loft over 1. etg.» bør påføres direkte på plantegning over 2. etg der arealet fremkommer. Luken må også inntegnes her.
    - Benevnelse «loft over 2. etg.» bør påføres på «firkanten» som viser dette arealet.
    - Yttergrensen til seksjonen i 2. etg. må legges ut slik at også veranda omfattes.
    - Yttergrensen til hoveddelen til seksjonen må justeres ved overbygget areal mot platting utenfor kjøkken og vinterhage. Arealet som ligger utenfor dørene må påføres benevnelsen TB 30. Dette er fordi dette arealet ikke har dør/vegg mot plattingen som anses å være fellesareal.
    - Nytt seksjonsnummer (snr. 30) må fremkomme på plantegningene

Juridisk vurdering av om styret må underskrive på den aktuelle søknaden om reseksjonering

Uenigheten underveis i saksbehandlingen har i hovedsak knyttet seg til om det er nødvendig å innhente styrets signaturer for å gjennomføre den aktuelle reseksjoneringen.

Gjeldende tinglyst situasjon

Seksjonering av eiendommen ble tinglyst 11.01.1979 med dagboknummer 00974. Vedlagt fulgte plantegninger med tydelige, røde markeringer for hvor seksjonsgrensene går. Det er i fordelingslisten opplyst om hvilke arealer som tilhører hvilke seksjoner, og det er i tillegg opplyst om enkelte andre arealer som tilhører seksjonene. I dette tilfellet er det opplyst at seksjon 29 ligger i 1. etg i leilighet 15 A med tilhørende arealer i kjeller, og seksjon 30 ligger i 2. etg. i leilighet 15 B med tilhørende garasjenr. 15 B.

Avgrensningen til arealene som tilhører seksjon 29 og 30 er tydelig markert med røde linjer på de aktuelle plantegningene. Arealer som ligger utenfor disse røde markeringene, er å anse som fellesarealer i eierseksjonssameiet. Private avtaler om bruk og/eller vedlikehold av disse arealene er ikke avgjørende når kommunen som seksjoneringsmyndighet skal ta stilling til om arealene er å anse som fellesarealer etter eierseksjonslovens bestemmelser om seksjonsavgrensninger.

På bakgrunn av dette vil samtlige arealer som ikke ligger innenfor de røde markeringene på plantegningene over de aktuelle seksjonene (seksjon 29 og 30) anses som fellesarealer i seksjoneringssaken.

Hva går omsøkt reseksjonering ut på?

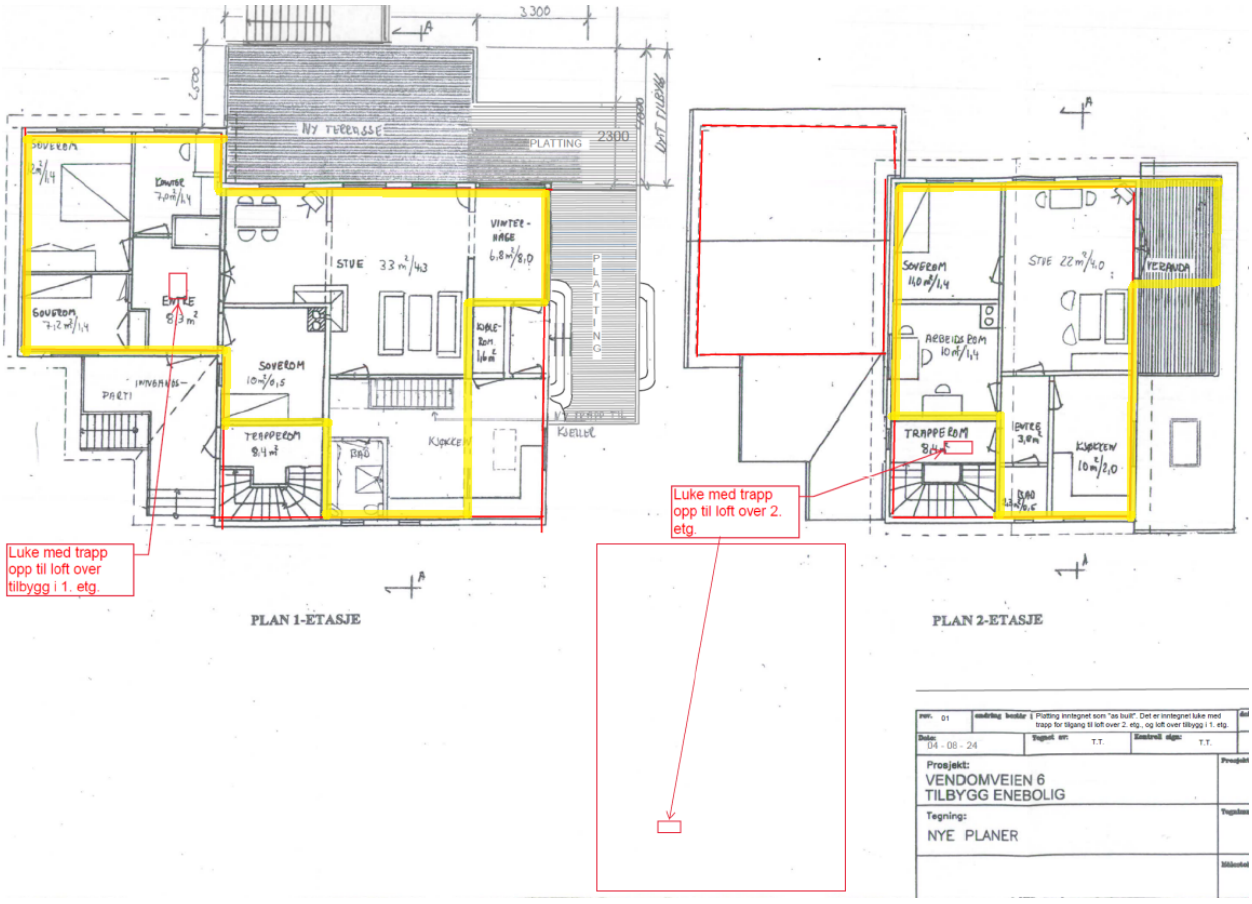
I innsendt søknad om reseksjonering fremkommer det at det i hovedsak søkes om å sammenslå de to seksjonene (seksjon 29 og 30). Seksjonene er plassert i en tomannsbolig, og reseksjoneringen medfører at det i etterkant av seksjoneringen kun vil eksistere én seksjon i denne bygningsmassen.

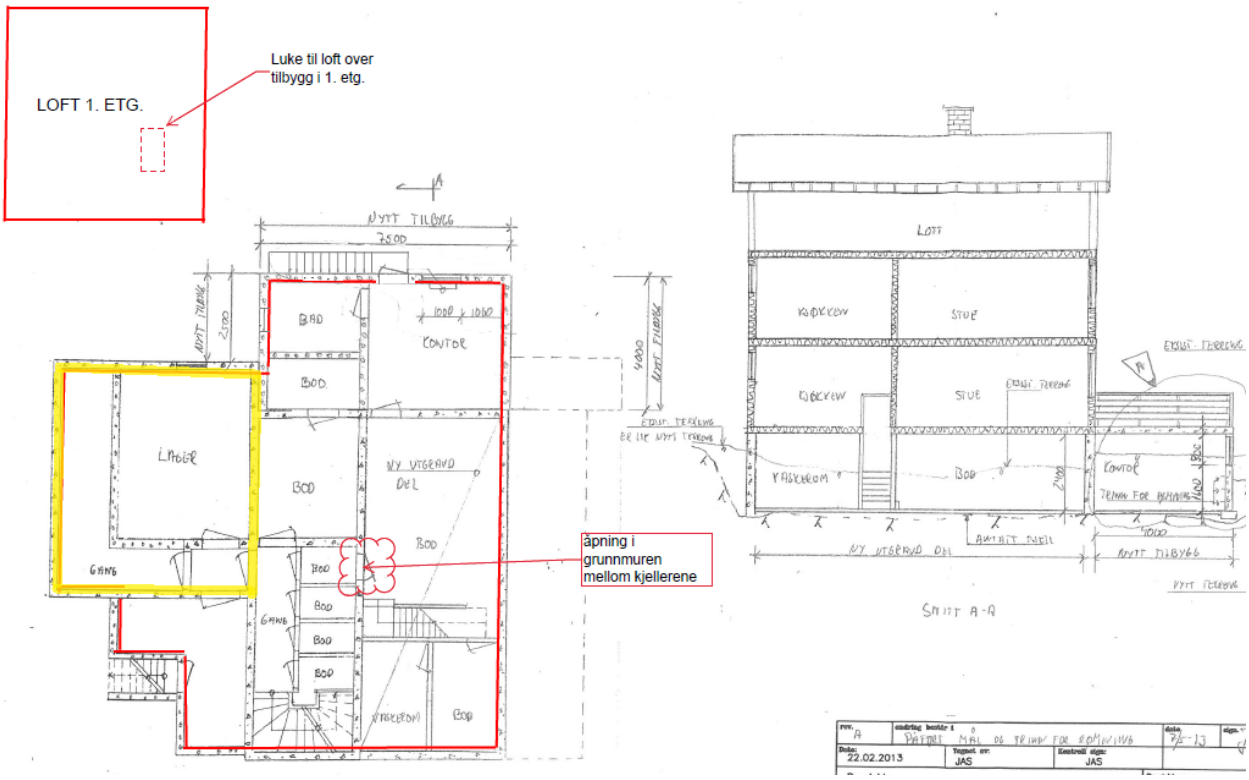
Siden opprinnelig seksjonering i 1979 har det blitt gjennomført flere påbygninger og endringer på begge seksjonene. Det har ikke vært gjennomført reseksjonering i etterkant av disse

påbygningene/endringene og de bygningsmessige endringene har derfor ikke blitt innlemmet i de tinglyste seksjonene.

Omsøkt reseksjonering omfatter derfor både sammenslåing av to seksjoner, men også innlemmelse av de arealene som tidligere er blitt påbygget på seksjonene. I tillegg søkes det om at loft og kjellerarealer på bygningen også legges til seksjonen.

Vi har forsøkt å tydeliggjøre dette på plantegningene nedenfor. Disse plantegningene viser innsendt ønske om yttergrense til sammenslått seksjon med rødt. Vi har påført dagens tinglyste yttergrense for seksjonene med gult. Som det fremkommer på illustrasjonene nedenfor er det flere steder omsøkt avgrensning og dagens tinglyste avgrensning avviker.





Rettslig bakgrunn for kravet om signatur

Som nevnt knytter denne reseksjoneringen seg i hovedsak til sammenslåing av to seksjoner. Det følger av esl. § 20 at sammenslåing mellom to seksjoner kan gjøres av hjemmelshaver til seksjonene, og styret trenger ikke involveres i prosessen. Det er også dette hjemmelshaver/søker har argumentert for i denne saken.

Esl.§ 20 begrenser seg imidlertid til rene sammenslåinger/oppdelinger av seksjoner. Dette innebærer at sammenslåingen ikke kan medføre noen endring ut over at seksjonene, slik de er tinglyst fra før, sammenslås. Dersom det samtidig er behov eller ønske om å innlemme andre arealer ved sammenslåingen kan man ikke lengre gjennomføre reseksjoneringen med hjemmel i esl. § 20. I denne saken ønsker som nevnt søker å samtidig med sammenslåingen utvide seksjonen slik at foretatte utvidelser i form av ombygging og tilbygg også innlemmes i seksjonen ved reseksjoneringen. Eierseksjonsloven § 20 kan derfor ikke benyttes for den omsøkte reseksjoneringen.

Esl. § 21 er bestemmende for «alle andre» reseksjoneringer enn de som følger av esl. § 20. I denne saken begrenser ikke sammenslåingen seg til bare de arealer som opprinnelig er seksjonert som snr. 29 og 30, men det innlemmes samtidig arealer ut over disse arealene. Dette medfører at deler av fellesarealer også er omfattet av reseksjoneringen, og styret må samtykke til at reseksjoneringen skal gjennomføres.

Reseksjoneringen kan uansett ikke gjennomføres som en ren sammenslåing av seksjoner

Det kunne vært en løsning å begrense den aktuelle reseksjoneringen til å kun gjelde sammenslåing av seksjon 29 og 30 med de yttergrenser som følger av tidligere seksjonering, og på denne måten unngått behov for signatur fra styret etter esl. § 21.

I denne aktuelle saken vil ikke dette være mulig, da det allerede er foretatt ombygginger og påbygning som medfører at tidligere tinglyste yttergrenser til seksjonene ikke lengre følger fast vegg eller annen «klar avgrensning» på stedet. Blant annet går tidligere tinglyst yttergrense til seksjon 29 i dag midt gjennom et åpent kjøkken på grunn av påbygning. Se gul markering på illustrasjonen over plan 1. etg. Dette gjelder også for andre endringer både innvendig og utvendig.

På bakgrunn av dette vil sammenslåingen av seksjoner uansett ikke kunne gjennomføres etter eierseksjonsloven § 20. Yttergrensene til seksjonen vil ikke være «klart avgrenset» etter esl. § 7, og således ikke tilfredsstille de krav som gjelder for å reseksjonere arealet.

Reseksjoneringen er derfor avhengig av å kunne gjennomføres som en reseksjonering med sammenslåing av seksjoner samt tilføring av tidligere fellesareal for å være i overensstemmelse med de krav som gjelder.

Konklusjon

På bakgrunn av dette har kommunen krevd underskrift fra styret i søknadens pkt. 12. Vi fastholder vårt krav om at underskrift fra styret er nødvendig for å gjennomføre ønsket reseksjonering etter esl. § 21.

Benedicte Fjelltveit

Christian Fr Wyller
advokat mna
Åslandsvegen 17
4146 SKIFTUN

Org.nr: 970 020 667
www.wyller.no
post@wyller.no
tlf 992 84 955

Styret i Munkerudsaga boligsameie

bare pr. e-post munkerudsaga@styrerommet.no

Skiftun i Ryfylke, 1. november 2024

AD TERJE THEIENS RESEKSJONERINGSSØKNAD

Jeg representerer Terje Theien som har bedt styret underskrive på sin reseksjoneringssøknad som gjelder sammenslåing av de to seksjonene han eier. Jeg er kjent med den vurdering som i sin tid ble gjort av OBOS-advokat Ragnhild Løseth og som konkluderer med at dette er en intern reseksjonering slik at samtykke fra styret ikke er nødvendig. Samtidig skriver hun at styret ikke kan nekte denne reseksjoneringen. Som dere vil være kjent med, er vurderingen fra Oslo kommune en annen og Theien vil ikke få sin søknad imøtekommet om ikke styret undertegner.

Jeg deler oppfatningen til Oslo kommune om at det er nødvendig med samtykke fra styret i dette tilfellet, jf. lovens § 21. Dette fordi søknaden ikke bare innebærer at Theiens to seksjoner slås sammen til én, men også at deler av det som i dag er sameiets fellesareal (tomten) blir en del av Theiens nye seksjon. Dette skyldes at Theien – i likhet med mange andre seksjonseiere – har utvidet huset slik at det delvis ligger på areal som ifølge de opprinnelige tegninger er fellesareal. Jeg forstår det slik at dette har skjedd med styrets godkjenning og at det ikke har vært innvendinger mot slike påbygninger.

Når dette er situasjonen, er det uforståelig at styret skal hindre Theien å få sin sammenslåing formelt godkjent gjennom reseksjonering. Etter mitt skjønn er styrets holdning et klart rettsmisbruk idet styret ikke har fremført noen saklig grunn til å unnlate å signere på søknadsskjemaet.

Siden Theien har frist til 10. november med å fremskaffe de nødvendige underskrifter på søknaden, ber jeg om at styret straks revurderer sitt standpunkt. I motsatt fall vil Theien reise søksmål mot sameierne ved styreleder for å få fastslått sin rett til å reseksjonere. Dette brev er derfor å anse som prosessvarsel i henhold til tvisteloven § 5-2.

Med hilsen

Christian Fr Wyller
advokat mna

Christian Fr Wyller
advokat mna
Åslandsvegen 17
4146 SKIFTUN

Org.nr: 970 020 667
www.wyller.no
post@wyller.no
tlf 992 84 955

Styret i Munkerudsaga boligsameie
v/ styreleder Torbjørn Pettersen
bare pr. e-post munkerudsaga@styrerommet.no

Skiftun i Ryfylke, 6. november 2024

AD TERJE THEIENS RESEKSJONERINGSSØKNAD

Jeg viser til mitt brev 1. november og til hyggelig telefonsamtale med Torbjørn Pettersen. Som avtalt skal gi kommentarer til den uttalelse om advokat Fæhn har gitt i saken. Jeg gjør det med de samme kulepunkter:

- Jeg er enig med advokat Fæhn i at det – som en alminnelig regel – kan være fornuftig å legge vanskelige saker frem for et årsmøte. Men i dette tilfellet har styret vurdert frem og tilbake i lang tid og siden seksjonseieren nå har fått «kniven å strupen» må tidsaspektet telle tungt.
- Andre seksjonseiere kan alltid bringe styrevedtak inn for årsmøtet, men årsmøtet kan ikke omgjøre et vedtak der styret har kompetanse og der styrevedtaket gir seksjonseieren en rett han ikke uten videre kan fratas. Etter eierseksjonsloven er det styret som skal treffe vedtak i en sak som denne og når det er gjort, kan vedtaket ikke endres til skade for seksjonseierne på et årsmøte.
- Dette kulepunktet har jeg vanskelig å forstå. Styret har allerede godtatt det Theien har gjort og som nevnt kan det ikke omgjøres. Argumentet med forskjellsbehandling forstår jeg heller ikke, når andre seksjonseiere har fått godkjent tilsvarende arbeider, er det det å nekte Theien det samme som vil være en forskjellsbehandling – ikke å la ham komme i samme stilling som de øvrige.
- Spørsmålet om de arbeider og den reseksjonering som Theien har gjort, krever samtykke fra årsmøtet etter § 49 er jeg noe i tvil om og jeg er som nevnt enig med Advokat Fæhn i at det kan være fornuftig å få slike saker behandlet på årsmøtet og også å få laget retningslinjer for hva den enkelte kan gjøre uten godkjenning. Men igjen er hovedpoenget i denne saken at styret allerede har gitt samtykke slik de har gjort også i andre tilfeller. Og jeg går ut fra at det ikke kommer på tale å omgjøre disse eldre vedtakene. Da kan man heller ikke reversere det samtykke Theien har fått.
- Kulepunktet om trappeoppgang skjønner jeg ikke. Og som Fæhn selv skriver har det liten praktisk betydning.
- Det er korrekt at legalpanteretten halveres ved sammenslåing, men det kan ordnes ved avtale. En slik avtale er Theien villig til å inngå og det kan gjøres i ettertid dersom det gjøres med alle seksjonseiere som har slått sammen seksjoner.
- Endelig nevner Fæhn at han ikke kan forstå at Theien ønsker en slik løsning med reseksjonering. Det får være Fæhn sitt problem – ikke styrets eller Theiens.

Jeg er glad for den velvilje du viste i telefonsamtalen og håper at dette nå kan la seg ordne i minnelighet. Det er meget bedre enn å måtte bringe uenigheten inn for domstolene.

Og jeg kan gjerne legge til: Jeg er overbevist om at styret ikke risikerer å gjøre noe feil om Theiens søknad nå blir gitt den nødvendige underskrift.

Jeg vedlegger dessuten Theiens erklæring om felleskostnader og utlegg knyttet til reseksjoneringen.

Med hilsen

Christian Fr Wyller
advokat mna

KRAV OM AT STYRET I MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE KALLER INN

TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Etter å ha lest advokat Christian Wyllers orientering til Årsmøtet om sameiets situasjon vedr. mangel på seksjoneringer av loft, kjeller og påbygg bygd etter reseksjoneringen i 1979 og som derfor viser seg juridisk sett fortsatt å være fellesareal, krever undertegnede at styret kaller inn til et ekstraordinært årsmøte slik at Årsmøtet kan ta stilling til de to forslag til vedtak som Wyller anbefaler. Tidsfristen til å avholde det ekstraordinære årsmøtet er regulert i § 43 og må gjennomføres mellom 3 – 20 dager.

Seksjon	Navn	Underskrift	Seksjon	Navn	Underskrift
1			22		
2	RUBEN [illegible]	[signature]	23	Jan Pallum	Jan Pallum
3			24	Jan Pallum	Jan Pallum v fullmakt fra ovenfor
4	Katrine Kluglad	Katrine Kluglad	25		
5			26		
6			27		
7			28		
8			29	Terje Theien	Terje Theien
9	MANSOUR R.	[signature]	30	Terje Theien	Terje Theien
10			31		
11	Lillun Reintz	Lillun Reintz	32		
12	Kjell Søiland	Kjell Søiland	33	Roger Hauglum	R. Hauglum
13	Steinar H Nygaard	[signature]	34		
14	Zahra Shafiee	s/b2	35	Arne Sunde	[signature]
15			36	Tore Bjørnaas	[signature]
16			37		
17			38		
18			39		
19			40		
20			41		
21			42		

Oslo, den 9. Desember 20224

Krav om at styret kaller inn til et ekstraordinært sameiermøte.

09.12.2024 22:37

Fra: "Terje Theien" <terje.theien@gmail.com>

Til: Munkerudsaga Boligsameie <munkerudsaga@styrerommet.no>

Til styret i Munkerudsaga boligsameie,

vedlagt er et krav om at styret kaller inn til et ekstraordinært sameiermøte. Det er signert av 14 seksjonseiere; kravet for å kreve et slikt møte er underskrift fra minimum 5 seksjonseiere.

Det henvises til § 43 Innkalling til årsmøte i Eierseksjonsloven. Møtet skal avholdes ikke tidligere enn 3 dager etter at kravet er fremmet og ikke senere enn 20 dager.

Kravet er sendt styret den 9. desember 2024.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet samtykker i at alle seksjonseiere i Munkerudsaga boligsameie kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hatt eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler inngått mellom seksjonseiere som deler samme bygning.

2. Årsmøtet samtykker til at styret på vegne av årsmøtet kan godkjenne fremtidige byggesøknader hvor kommende påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal, og hvor det for en slik godkjennelse kun kreves underskrift av styreleder i tillegg til ett styremedlem. En slik signeringsrett må registreres i Brønnøysundregisteret for å kunne bli godtatt av Oslo kommune.
Inntil signeringsretten er registrert i Brønnøysundregisteret er det påkrev med signatur fra samtlige styremedlemmer.

--
Med vennlig hilsen / With kind regards,

Terje Theien

Vedlegg:

- image.png
- 2024-12-09 Krav om ekstraordinært årsmøte.pdf
- FILENAME_ALL_ATTACHMENTS

Christian Fr Wyller
advokat mna
Åslandsvegen 17
4146 SKIFTUN

Org.nr: 970 020 667
www.wyller.no
post@wyller.no
tlf 992 84 955

TIL ÅRSMØTET I MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

Jeg er bedt om å gi råd med hensyn til hvordan man bør forholde seg til at det er kommet frem at en rekke seksjoner har tatt i bruk deler av fellesareal uten at det foreligger godkjenning fra årsmøtet.

Oppsummering

Først en kort oppsummering i tre punkter som beskriver den situasjonen som Munkerudsaga boligsameie befinner seg i nå. Utgangspunktet er at det ikke har vært gjennomført noen reseksjonering i henhold til lovgivning i sameiet siden seksjoneringen i 1979. Min orientering om saken følger under.

- Rent juridisk er hver kjeller og hvert loft i dag *fellesareal* for alle seksjonseierne – ikke bare for de som bor i huset. Dersom man skal selge en seksjon som har tilegnet seg kjeller eller loft uten reseksjonering, må det opplyses til mulige kjøpere at dette er fellesareal som egentlig ikke tilhører seksjonen. En slik opplysningsplikt følger av avhendingsloven § 3-7 og vil utvilsomt virke prisdempende ved salget.

- Alle påbygg som er oppført etter seksjoneringen i 1979 er også *fellesareal* for alle seksjonseierne – ikke bare for de som bor i seksjonen. Dersom man skal selge en seksjon som inkluderer påbygg oppført etter seksjoneringen i 1979, må det opplyses til mulige kjøpere at dette er fellesareal som egentlig ikke tilhører seksjonen. Også her gjelder opplysningsplikten som følger av Avhendingsloven § 3-7.

- Ved lån hvor man tar sikkerhet i bolig, kan seksjonseieren ikke inkludere verdien av areal påbygget etter 1979 fordi disse arealene juridisk sett er fellesareal og bare eiet av den enkelte seksjonseier med ca. 2,38 %.

Bakgrunnen

Da sameiet ble seksjonert i 1979 omfattet seksjoneringen 21 hus med 42 leiligheter – en i første og en i annen etasje i hvert hus. Det følger av tegningene som ble innsendt i forbindelse med seksjoneringen at det bare var de to hovedetasjer som ble gjort til egne bruksenheter – kjeller og loft var felles, til tross for at loft og kjeller i hvert hus var fordelt med eksklusiv bruksrett mellom de to seksjonseierne allerede ved etableringen av Munkerudsagen Boliglag i 1949. Rent juridisk for alle seksjonseierne, men i praksis for de to som bodde i huset. Gjennom årene har dette endret seg, men uten at det er fulgt opp formelt:

Styret har gjennom en årrekke akseptert at to og to seksjonseiere er blitt enige seg imellom om at seksjonen i første etasje skal omfatte kjelleren og seksjonen i annen etasje loftet. Dette har skjedd på tross at dette er en reseksjonering som etter eierseksjonsloven § 21 krever samtykke fra årsmøtet – ikke fra styret – endatil med totredjedels flertall. Slik var rettstilstanden også etter den tidligere lov fra 1997, jf. § 13. Etter gjeldende lov skal en slik reseksjonering dessuten godkjennes av kommunen og deretter tinglyses. Først når det er skjedd, er reseksjoneringen endelig gjennomført.

Denne praksis innebærer at en rekke kjellere og loft som i dag brukes eksklusivt av de respektive seksjonseiere, egentlig er en del av sameiets fellesareal som alle seksjonseiere har rett til å bruke. Det innebærer videre at dersom man skal selge en seksjon som har tilegnet seg kjeller eller loft uten reseksjonering, må det som nevnt opplyses til mulige kjøpere at dette er fellesareal som egentlig ikke tilhører seksjonen. Oppfyller man ikke opplysningsplikten til tross for at man kjente til forholdet, risikerer man å måtte tåle et prisavslag eller erstatning i minst fem år etter salget.

Styret har siden reseksjoneringen i 1979 gitt sitt samtykke til at en rekke hus har fått påbygg som beslaglegger det som er fellesareal for hele sameiet. Det betyr at man ikke eier det areal som tilbygget omfatter – det er fellesareal. For de det gjelder er også dette noe som man vil måtte opplyse om når seksjonen skal selges og som også utvilsomt virke prisdempende ved salget.

Det bør også nevnes at i forbindelse med en reseksjoneringssøknad fra Terje Theien har Oslo kommune nektet å godkjenne den med mindre det foreligger et gyldig vedtak fra årsmøtet. Det betyr at seksjonseiere som ikke har innlemmet kjeller eller loft i sin seksjon, men som ønsker å gjøre det senere, vil få avslag på samme grunnlag. Tilsvarende gjelder for alle påbygg oppført etter seksjoneringen i 1979.

Det er derfor i alle seksjonseieres interesse at det nå ryddes opp og at det treffes årsmøtevedtak som gir alle seksjonseiere rett til å få gjennomført reseksjoneringer slik at det blir samsvar mellom de reelle rettigheter og det formelle.

For ordens skyld understrekes det at en reseksjonering kun har med bruksrett til det utbygde arealet som man disponerer å gjøre. Den har ingen innvirkning på eiendomsretten til selve tomten – den eier sameiet fortsatt i fellesskap.

Jeg legger til at inntil det er ordnet med signaturrett for styreleder og et styremedlem, må hele styret undertegne de nødvendige dokumenter til kommunen.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet samtykker i at alle seksjonseiere i Munkerudsaga boligsameie kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon inkluderer allerede oppførte påbygg samt de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hatt eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler. Styret pålegges å undertegne reseksjoneringssøkader i tråd med dette.

2. Årsmøtet samtykker til at styret, på vegne av årsmøtet, kan godkjenne fremtidige byggesøknader hvor kommende påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal.

Skiftun i Ryfylke, 10. desember 2024

Christian Fr Wyller
advokat mna

Godkjenning av reseksjonering inkludert. innlemming av innvendige fellesarealer i seksjonen

29.10.2024 13:25

Fra: "Ola Fæhn" <faehn@forbrukeradvokaten.no>

Til: munkerudsaga@styrerommet.no

Jeg vises til samtale.

Som nevnt i samtalen mener jeg at dette er en sak som bør fremlegges og diskuteres i et årsmøte. I samme møte kan man med fordel ta en gjennomgang av vedtekter og byggeregler sik at man lager et gjennomtenkt regelsett for fremtiden som sikrer likebehandling og at ansvaret for påbygginger plasseres der flertallet finner det riktig.

Det er flere grunner til at en sak som dette bør behandles i årsmøtet:

- Jeg har forstått at det er delte meninger om hvordan man skal forholde seg til søknaden. I en sak som er betent er det alltid en god regel for et styre å ta opp til avstemming i årsmøtet, for å redusere muligheten for kritikk.
- Selv om styret hadde godtatt søknaden, så ville alle seksjonseiere ha rett til å kreve at saken ble behandlet i årsmøtet og alle vil hatt rettslig klageinteresse ovenfor kommunen. Et slikt vedtak ville derfor kunne være konfliktskapende i sameiet.
- Kommunen påpeker at en godkjenning også berører tidligere byggesaker. Jeg forstår det slik at også andre seksjoner kan ha utført tilsvarende arbeider uten at dette er formalisert. Det som imidlertid blir spesielt i denne saken er at dersom man godkjenner søknaden slik seksjonseieren nå har søkt kommunen, så vil sameiet indirekte også godta at kommunen også sier ja til alle tidligere arbeider som er utført i seksjonen. Det er noe som jeg forstår ikke andre sameiere har fått formalisert. På den måten blir derfor en godkjenning av påbygginger fra en, uten at de andre eierne har fått tilsvarende godkjenning i kommunen, innebære en forskjellsbehandling. Ved en gjennomgang av vedtekter og byggeregler, er det fornuftig om sameiet vurderer om det er riktig at sameiet skal ha alt ansvar for utbygginger og påbygg. Et slikt ansvar innebærer ikke bare vedlikeholdsansvaret, men også ansvar for tekniske løsninger, at arbeidene er faglig godt utført og erstatningsansvar at eventuelle skader påbygget påfører andre.
- Når det gjelder endringer og påbygginger, har sikkert dette vært lite formalisert tidligere. Noen har kanskje ikke søkt til noen. Andre har kanskje fått tillatelse fra styret. Dersom det er utført større arbeider, så følger det av § 49 at dette skulle vært behandlet av årsmøtet. For å unngå kritikk for at det er godkjent forhold som skulle vært tatt i årsmøtet, er det fornuftig å få dette samlet behandlet i årsmøtet.
- Videre vil en godkjenning slik det er søkt føre til at man for en seksjonseier godkjenner at for eksempel felles trappeoppgang legges inn i seksjonen. Selv om det kanskje ikke har noen stor praktisk betydning, betyr det en endring i forhold til de andre seksjonseierne, hvor denne trappen tilhører fellesarealet og i praksis er delt mellom de to leilighetene.
- Ved å sammenslå to seksjoner til en vil dette føre til noen konsekvenser for sameiet. En konsekvens er at legalpanteretten i § 31 begrenses i størrelse, slik at sameiet faktisk får en halvert sikkerhet ved mislighold. Det er ikke lov til å avtale at denne sikkerheten skal økes. En annen konsekvens er at sameiet påføres en tilleggsadministrasjon som de opprinnelig ikke hadde. Blant annet må vedtektene korrigeres.

Jeg nevner til slutt at jeg ikke helt forstår hvorfor en seksjonseier ønsker en slik løsning. Jeg kan ikke se at løsningen tilfører seksjonseieren noen fordeler.

- Selv om man skulle ønske å leie ut en del, er jeg ikke overbevist om at reseksjoneringen i seg selv vil være avgjørende for om utleien er skattbar.
- En sammenslåing vil mest sannsynlig utløse dokumentavgift
- En sammenslåing vil mest sannsynlig redusere markedsverdien på eiendommen, sammenliknet med hvilken verdi to leiligheter vil ha i markedet.

Jeg har til nå notert 2,5 timers arbeid, inkludert våre samtaler og denne eposten. Dette tok mer tid enn vi snakket om i første telefonsamtale, men jeg håper at mine vurderinger kommer til nytte og at dere derfor syntes tidsbruken er rimelig. Ettersom dere er medlemmer av Huseierne får dere redusert timesats. Min timepris er da kr 2.200+mva.

Dersom dere skulle ønske ytterligere bistand i forbindelse med årsmøtebehandling, så er det bare å ta kontakt. Jeg foreslå da at dere lager et utkast og at jeg kan komme med innspill.

Jeg vedlegger vår standard oppdragsbekreftelse.

Med vennlig hilsen

Ola Fæhn
Advokat | Partner
Tlf: 232 03 232
www.forbrukeradvokaten.no

Dokumentene kan inneholde opplysninger undergitt taushetsplikt.
Dersom du mottar denne e-post ved en feiltagelse, ber vi deg slette
meldingen og eventuelle vedlegg og gi oss beskjed om feilen.

Les mer om advokat Ola Fæhn i Advokatguiden

Fra: Munkerudsaga Boligsameie <munkerudsaga@styrerommet.no>
Sendt: fredag 25. oktober 2024 10:34
Til: faehn@forbrukeradvokaten.no
Emne: FWD: Theien - godkjenning av innlemming av innvendige fellesarealer i seksjonen

Jeg vedlegger som avtalt:
1. Min egen vurdering av reseksjoneringen (se nedenfor)
2. OBOS sin juridiske vurdering av saken
3. Kommunens vurdering av saken
4. Eier (Theien) sin søknad til styret om reseksjonering.

Jeg har avtalt med Ketil at du ser over saken og gjør en bedømning om dette er noe å ta opp til videre vurdering eller om vi bare skal samtykke og la saken gå videre til reseksjonering.

mvh
Torbjørn Pettersen
Styreleder i Munkerudsaga Boligsameie
Tel 932 08 082
munkerudsaga@styrerommet.no

Fra: "Munkerudsaga Boligsameie" <munkerudsaga@styrerommet.no>
Sent: 24.10.2024 10:29
Til: Torstein Søreide Skogedal <torsteinsoreide@me.com>, Anniken Wraamann Blystad <awblystad@hotmail.com>, Ketil Sveen <ketil@vme.no>
Emne: Theien - godkjenning av innlemming av innvendige fellesarealer i seksjonen

Her er mitt siste utspill/innspill og anbefaling, etter en ny gjennomgang rundt reseksjoneringen til Theien (vi har fått ny frist til 10 nov 24):

OBOS sa i sin juridiske vurdering i januar 2024:

SV: TERJE THEIENS RESEKSJONERINGSSØKNAD - status pr. 22. januar 2025

23.01.2025 00:37

Fra: "Munkerudsaga Boligsameie" <munkerudsaga@styrerommet.no>

Til: Anniken Wraamann Blystad <awblystad@hotmail.com>, Torstein Søreide Skogedal <torsteinsoreide@me.com>, Ketil Sveen <ketil@vme.no>

Kopi: Theien Terje <Terje.Theien@eltelnetworks.com>, Christian Fredrik Wyller <post@wyller.no>

---

1. Vi fikk tilsendt epost fra Wyller 13 jan 25 med et to-siders vedlegg som etter hans syn fjerner all tvil om at styret er delegert fullmakt fra årsmøtet i byggesaker. Dette er et maskinskrevet dokument med påskrevet i håndskrift "vedtatt på generalforsamling..".
2. Etter mitt syn fjerner ikke dette dokumentet all tvil om noe som helst. Påskriften er gjort for hånd og vi vet ikke hvem som har gjort påskriften eller om dette faktisk stemmer, all den tid vi ikke har en (signert) protokoll fra generalforsamlingen. Alt vi har er styrets innstilling i sak 6A/73 til generalforsamlingen (årsmøtet).
3. Jeg har jobbet mye med denne saken siste uken, blant annet ved samtaler med Theien og tidligere styreleder/styremedlemmer Lillun, Jannice Baine og Ivar Bratberg. Ingen husker noe om delegering av fullmakt til styret. Ivar Bratberg ga meg tilgang til et "arkiv i skyen" og jeg har funnet en større del av det dokumentet som Theien sin to-sider kommer fra, se vedlegg (Vedtekter for sameiet og styrets innstilling til generalforsamlingen 26 april 1973). Dette er vel vedtekter ifm omdanning fra borettslag til boligsameie, der man vedtar nye vedtekter mm. Her er også styrets innstilling i sak 6A/1973-"påbygging av hus". Saken dreier seg i all vesentlighet om regler for påbygging av hus og oppføring av garasjer.
4. I over nevnte dokument i punkt 9e i styrets innstilling fremgår at nye tilbygg formelt sett er lagets eiendom (det vi vel kan kalle fellesarealer). Dokumentet nevner ikke i særlig grad omgjøring av fellesarealer i eksisterende bygg til fordel for selveier, det er påbygginger som er hovedsaken. I den grad man skulle ønske å tolke noen tekst dithen står dette i så fall i motsetning til pkt 9e om at tilbygget er formelt sett lagets eiendom . Det samme står i "Vedlegg 1 til: Sak 6A/1973", i punkt 9.a.7. Neste referanse som taler for at styret IKKE har fått delegert fullmakt til å godkjenne omgjøring av fellesareal til eiet areal for sameier finnes i det som synes å være et annet vedlegg til styrets innstilling ("Melding vedrørende spørsmål om: bygging av garasjer, påbygging av hus...."), et dokument på 13 sider, der det fremgår av tekst nederst side 8 og på side 9 at ombygging av lagets hus og innbygging av verandaer, jf tekst om å "rive ned, selge eller bygge om de bygg laget eier", ikke er delegert til styret. På side 13 i 6.de avsnitt fremgår også at søknader om påbygging, ombygging og innbygging skal forelegges generalforsamlingen.
5. Jeg finner ikke tilstrekkelig bevist at et årsmøte har delegert fullmakt til styret hva gjelder omgjøring av fellesareal til eiet areal for en av eierne. Jeg konkluderer derfor med at vi beholder vår planlagte dato 13. februar for gjennomføring av ekstraordinært årsmøte.
6. Tingretten har bedt om uttalelse ifm begæring om ekstraordinært årsmøte. Jeg har svart at vi har planlagt dette den 13.de februar og vil oversende kopi av klargjort innkalling som ligger i Styrerommet mm.

mvh
Torbjørn Pettersen
Styreleder i Munkerudsaga Boligsameie
Tel 932 08 082
munkerudsaga@styrerommet.no

Fra: "Christian Fredrik Wyller" <post@wyller.no>
Sent: 13.01.2025 12:51
Til: Munkerudsaga Boligsameie <munkerudsaga@styrerommet.no>
Kopi: Theien Terje <Terje.Theien@eltelnetworks.com>,"Holm.m.consulting@gmail.com" <Holm.m.consulting@gmail.com>,"awblystad@hotmail.com" <awblystad@hotmail.com>, "torsteinsoreide@me.com"<torsteinsoreide@me.com>, "ketil@vme.no" <ketil@vme.no>
Emne: TERJE THEIENS RESEKSJONERINGSSØKNAD

God ettermiddag

Se vedlagte brev og vedlegg som bare sendes på denne måte.

Vedlegg 9 20250122 Styreleder 24 varsling rundt spm om delegert fullmakt fra årsmøtet til styret.pdf 24 av 27

Mvh Christian Fr Wyller

advokat mna

Åslandsvegen 17, 4146 SKIFTUN

tlf 992 84 955 – www.wyller.no

Vedlegg:

- 19730426 Vedtekter og styrets innstillinger.pdf

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.02.25
Selskapsnummer: 7737 **Selskapsnavn:** MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Nabolagsprofil

Vendomveien 1 - Nabolaget Ljabru/Munkerud sørvest/Nordstrand kirke - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Ljabru Linje 19N, 79	6 min 0.5 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Hauketo stasjon Buss, tog	13 min 1.1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	14 min 1.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	26 min 2 km

Skoler

Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.) 264 elever, 13 klasser	22 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	7 min 2.8 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	7 min 3.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	8 min 3.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

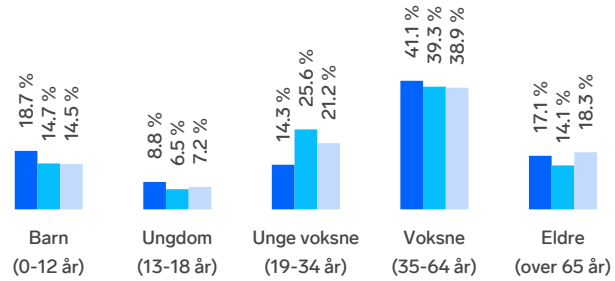
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ljabru/Munkerud sørvest/N...	3 000	1 197
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bakketoppen barnehage (1-5 år) 57 barn	5 min 0.4 km
Munkerudsletta barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km
Ljabru Gård Steinerbarnehage (1-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Matkroken Ljabru Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Istanbul Intermat As	13 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 93/100

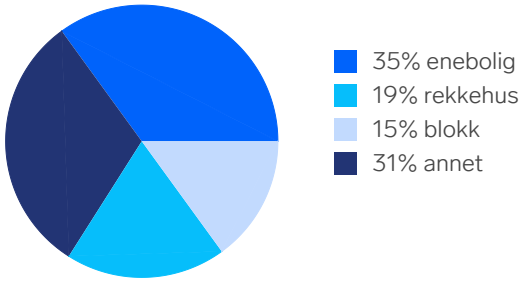
Gateparkering
Lett 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Sport

Nordstrand nærmiljøpark - Streetba...	12 min	
Ballspill	1 km	
Munkerud skole	15 min	
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	1.2 km	
Fresh Fitness Hauketo	13 min	
EVO Nordstrand	16 min	

Boligmasse



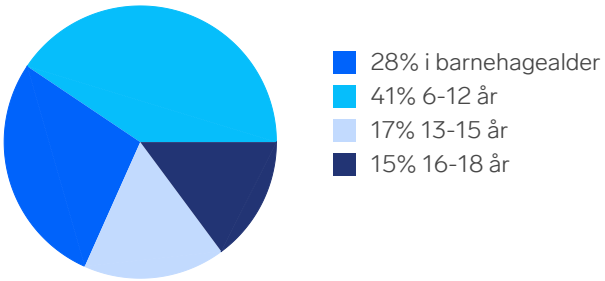
«Barnevennlig, landlig, men veldig sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

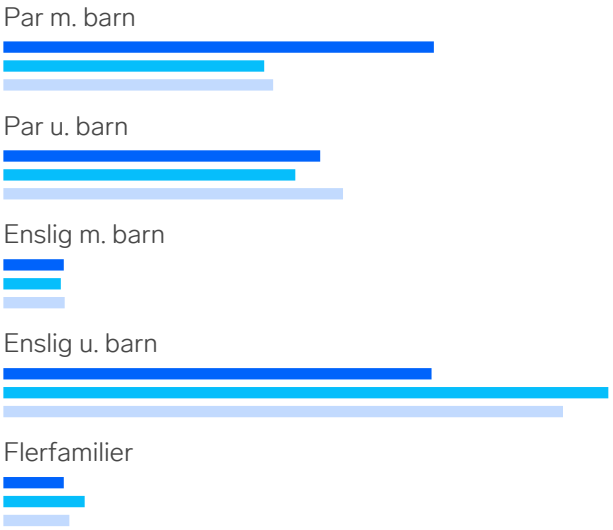
Varer/Tjenester

Sæter Torg	16 min
Vitusapotek Hauketo	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



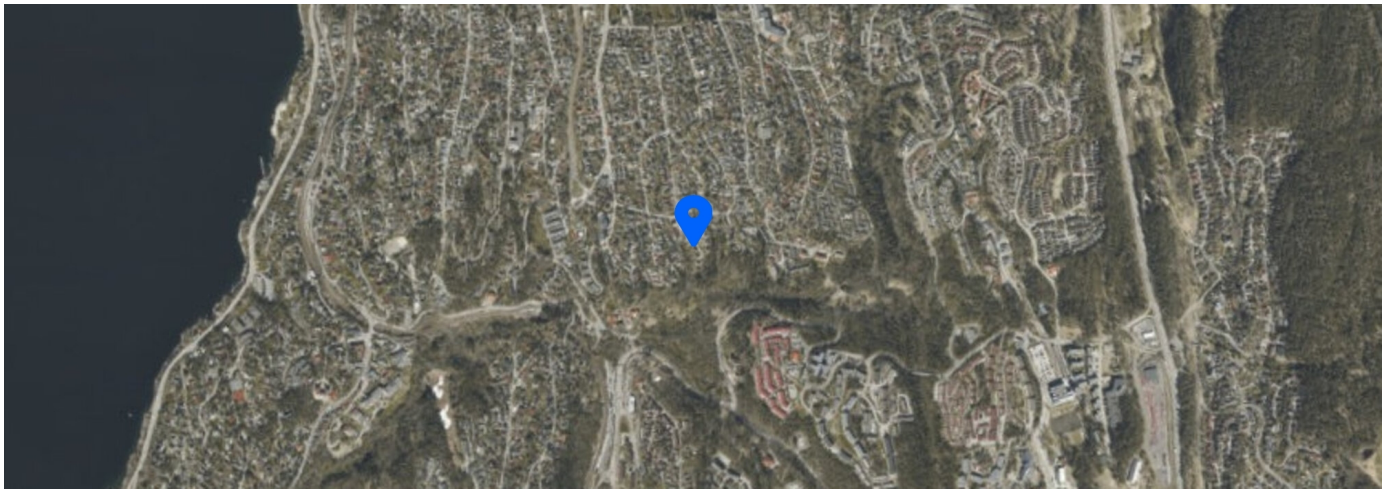
Familiesammensetning

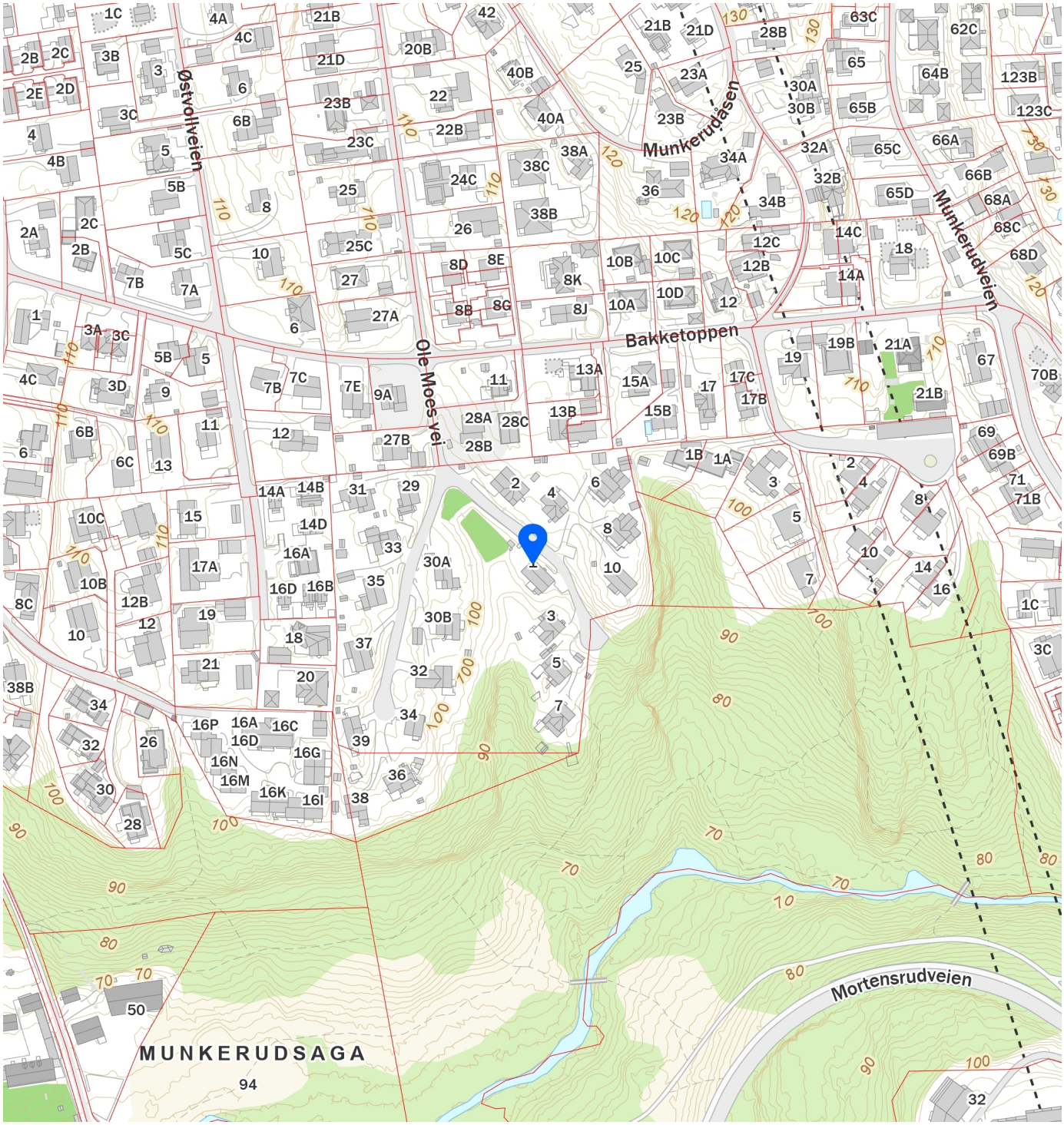


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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

VEDTEKTER
FOR SAMEIET I MUNKERUDSAGA SAMEIE

Vedtatt på årsmøtet den 18.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Sist endret på ordinært årsmøte 18.03.03.2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Munkerudsaga boligsameie, og har gårdsnummer 181 og bruksnummer 478 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1978.
Sameiet består av 42 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Felleskostnadene skal justeres slik at det ved påbygginger/ombygginger skal regnes ut ny fordeling av felleskostnader ved at teller og nevner justeres. Eventuelle kostnader til oppmåling og annet må i sin helhet dekkes av den som påbygger/ombygger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Alle seksjonseiere kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hat eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler mellom seksjonseiere som deler samme bygning. Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen.

Årsmøtet har delegert fullmakt til styret til å kunne godkjenne fremtidige byggesøknader hvor planlagt påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal.

Tilbygg og påbygg tas med i forsikringspolisen. Garasjer og uteboder med videre som ikke henger sammen med hovedbygget, tas ikke med i arealet av bygget og inntas heller ikke i forsikringspolisen. Forsikringsselskapet kan likevel, i visse tilfeller, ta inn uteboder, om dette er en del av standardforsikringen og ikke utløser ekstrakostnader.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser (dette inkluderer også omfordeling av loft, kjeller og ytre gang) og leieforhold. Styret forbeholder seg retten til å godkjenne erverver og leier av seksjonen i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det, som f.eks korttidsutleie over tid.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer på egen parsell, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En sameier som har anlagt ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider på offentlig vei har ikke eierskap til ladepunktet, men må inngå avtale med eventuelle andre sameiere om felles bruk og kostnader. Ladepunkter dekkes av brukerne.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller nabotomter påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseierne skal ikke oppbevare skrot på tomten eller bidra til forsøpling.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Utleie skal godkjennes av styret.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av sameiet.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader, dvs alle kostnader ut over nedestående, deles ut fra brøk, 1/42
Maling av hus føres som egen linje, beregnet ut fra andel av total omkrets for alle boliger. Forsikringspremie er beregnet ut fra andel areal multiplisert med sameiets totale forsikringssum, eller hva som fremkommer av forsikringspolisen, ut fra andel areal pr. hus, om premien er oppgitt pr. hus.Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere av dette.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom
g) vegg-, gulv- og himlingsplater, takbelegg
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, inngangsdør, dører og karmer

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig vedlikehold som ikke er sameiets ansvar. Dette gjelder for eksempel:

a) sluk
b) gulvbelegg
c) balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
d) alle utgangsdører/eller: utgangsdører til balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
e) trapper
f) inngangsparti
g) andre arealer sameieren har enerett til å bruke
h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og
kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av

- tak med ventilasjonshetter
- takrenner og nedløp
- piper med beslag
- maling av utvendige vegger
- maling av vinduer og vinskier
- maling av verandaer og balkonger, utvendig og innvendig unntatt gulv, samt rekkverk
- vedlikehold av utvendig rør

- vedlikehold av innvendig rør som ikke faller innunder den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet har ansvaret for å igangsette drenering i hus med råkjeller (som ikke er bygget om til boareal eller oppholdsrom) der fukt er til akutt fare for bygningsmassen. Kostnadene ved dreneringen skal fordeles mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Sameiet overtar ansvaret for utvendig vedlikehold av påbygg/tilbygg, når sameieren selv har malt/beiset tilbygget første gang, og kan fremvise dokumentasjon på ferdigstillelse.

5.3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

5.4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.5. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i naring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bare den delen av tapet som kunne vart unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.6. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i

naringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligge r, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap har signaturrett.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Her kan dere vurdere om ber utfyllende formulering;

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov omeierseksjoner av 16. juni 2017 nr

Regler for bygging i Munkerudsaga boligsameie

Reglene trer i kraft fra og med sameiermøtet 27. mars 2025
Sist endret på årsmøtet 18.03.2026.

1. Reglene gjelder for følgende tiltak: ombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet. Byggereglene inkluderer alle tiltak som endrer på bebygd areal (BYA), herunder også garasjer, boder og andre utvendige bygg/anlegg.

2. Definisjoner.
   Tilbygg: Tilbygg er en utvidelse i horisontal retning som innebærer en økning i boligens grunnflate. Det kan være enkeltrom som bod, soverom eller vinterhage eller det kan være utvidelser med flere rom over flere etasjer.
   Påbygg: Påbygg er en vertikal utvidelse av boligen, altså en utvidelse oppover. Dette gjøres ved å bygge på en ny etasje eller heve det eksisterende taket.
   Underbygg: utvidelse av under eksisterende bygning til kjeller eller annen bruk.
   Nybygg: ny bygning, konstruksjon eller anlegg.
   Andre endringer: større endringer eller inngrep i terreng utover vanlig planering og skjøtsel. For eksempel støttemurer o.l.

3. Styret har fullmakt til å vurdere og godkjenne søknader om tiltak som nevnt i pkt. 1.

4. Styret skal legge stor vekt på en rimelig fordeling av tilgjengelig areal for utbygging.

5. Utbygger skal forelegge plan for byggearbeider med fremdriftsplan for styret. Denne skal kommuniseres til alle sameiere. Byggetiltak må ha en rimelig fremdriftsplan med start og sluttdato. Dette er særlig viktig for tiltak som medfører støy og annen sjenanse for naboer.

6. Ansvar for utførelse.
   Seksjonseier som bygger skal utføre tiltak slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Sameiet har ikke ansvar for istandsetting og vedlikehold som skyldes at byggearbeider ikke er fagmessig utført.

7. En seksjonseier kan kun bygge på egen parsell. Det kan gjøres unntak dersom det foreligger skriftlig samtykke fra sameier som disponerer parsellen som blir berørt av utbyggingen.

8. Plan- og bygningsetaten har ansvar for at byggetiltak etter plan- og bygningsloven ivaretar byggetekniske krav og er i samsvar med estetiske krav i reguleringsplan for området. Styret kan i særlige tilfeller avvise søknader som kan innebære uheldige konsekvenser for sameiet.

9. Det kan gi tillatelse til å bygge ut:

    a. Kun i 1. etasje (inkludert kjeller)
    b. I 1. og 2. etasje
    c. I 2. etasje (inkludert loft) dersom forholdene ligger til rette for det. Ved uenighet skal styret vurdere om forholdene ligger til rette for det. I vurderingen skal det tas hensyn til eventuelle ulemper eller forringelse for 1. etasje, for eksempel som følge av reduserte lysforhold.

10. 1. etasje bør fortrinnsvis bygge i tilknytning til 1. etasje og eventuelt kjeller. 2.etasje bør i utgangspunktet bygge ut i 2. etasje og eventuelt loft.

11. Dersom 1. eller 2. etasje bygger ut får sameier under eller over en automatisk rett til å bygge ut under eller over.

12. Ved utbygging skal sameier i størst mulig grad legge forholdene til rette for at sameier i husets andre seksjon senere kan bygge over eller under. Dette gjelder uavhengig av hvem som disponerer parsellen det bygges på. Hensynet til solid fundamentering og fornuftig utforming er det sentrale under dette punktet.

13. Hvis en søknad er nektet godkjenning av styret har søkeren anledning til å få saken fremmet for sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte.

14. Hvis en protest på en søknad ikke tas til følge, har vedkommende anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.

15. Fremgangsmåte for saker etter disse byggereglene:

    a. Sameier legger byggesaken fram for styret med tegninger, BYA før og etter utbygging, skisse til framdriftsplan og informasjon om tiltaket er søknadspliktig og eventuelt søkt om til Plan- og bygningsetaten.
    b. Styret orienterer alle sameiere gjennom VIBBO og/eller post.1
    c. Når saken er godkjent av styret og eventuelle innsigelser fra sameiere er tatt i betraktning kan tiltakshaver starte arbeidene.
    d. Saker som skal behandles av Plan- og bygningsetaten følger vanlig prosedyre og styrets samtykke kan legges på saken.
    e. Endringer i framdrift eller karakter skal informeres om til styret og formidles gjennom VIBBO og/eller post så fremt de har betydning for øvrige sameiere.
    f. Tiltakshaver har plikt til straks å oversende ferdigattest til styret når denne foreligger. Forsinkelser skal informeres om og begrunnes. Ferdigattest er avgjørende for å kunne holde en ajour oversikt over graden av utnyttelse på felles tomt.

1 Fremgangsmåten må sikre at alle får anledning til å uttale seg og fremme egne ønsker om utbygging FØR tiltak godkjennes og gjennomføres

Regler for montering av varmepumpe

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

- Utvendig støynivå (dB)
- Leverandør
- Utvendige mål
- Forslag til plassering

Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på seksjonseiers bekostning.Betingelser for installeringen av varmepumpe, som må signeres og som forplikter den som monterer varmepumpe:

· Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
· Fastmonterte varmepumper er omfattet av støykrav etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmepumpen ikke er avslått om natten er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A), definert som lydtrykk (LpA). Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) på fasader. Når det gjelder grenseverdier for innendørs er maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmepumpe.
· Utedelen kan medføre vibrasjonsstøy. Borettslaget/sameiet godkjenner derfor ikke montering til kledning. Varmepumpen skal derfor fortrinnsvis monteres på stativ på bakken eller unntaksvis festestil grunnmur/betong hvor dette kan gjøres forsvarlig.
· Utedelen skal monteres lavt nede slik at den er minst mulig synlig.
· Utedelen skal monteres slik at luften blåses 90 grader på ytterveggen.
· Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
· Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
· Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann. Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
· Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
· Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
· Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
· Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

· Synlige rør og ledninger skal kles og males i husets farge.
· Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc.ikke oppstår.
· Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
· Det er en forutsetning for styregodkjennelse av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
· Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
MEKLERIET FROGNER AS	924 606 134	998 799 724	93085138
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
KRISTINECUNDVEIEN 2	0268	OSLO	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	181	478	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
35	06093543384	ARNE SUNDE	1/42
36	10096030997	TORE BJØRNAAS	1/42

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
35	B	1/42	
36	B	1/42	
		Nevner = 2/42	

Dato	Innsenderens underskrift

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

FELLESAREAL I KJELLER OVERFØRES TIL SNR. 35.

FELLESAREAL PÅ LOFT OVERFØRES TIL SNR. 36.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
STYRET	Oslo 24/4-26	Torbjørn Ekholm	TORBJØRN EKHOLM
35	Oslo 27/4-26	Arne Sunde	ARNE SUNDE
36	Oslo 27/4-26		TORE BJØRNÅS
STYRET	Oslo 24/4-26	Lillun Reintz	LILLUN REINTZ

Dato	Innsenderens underskrift

s 3/27

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☐ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

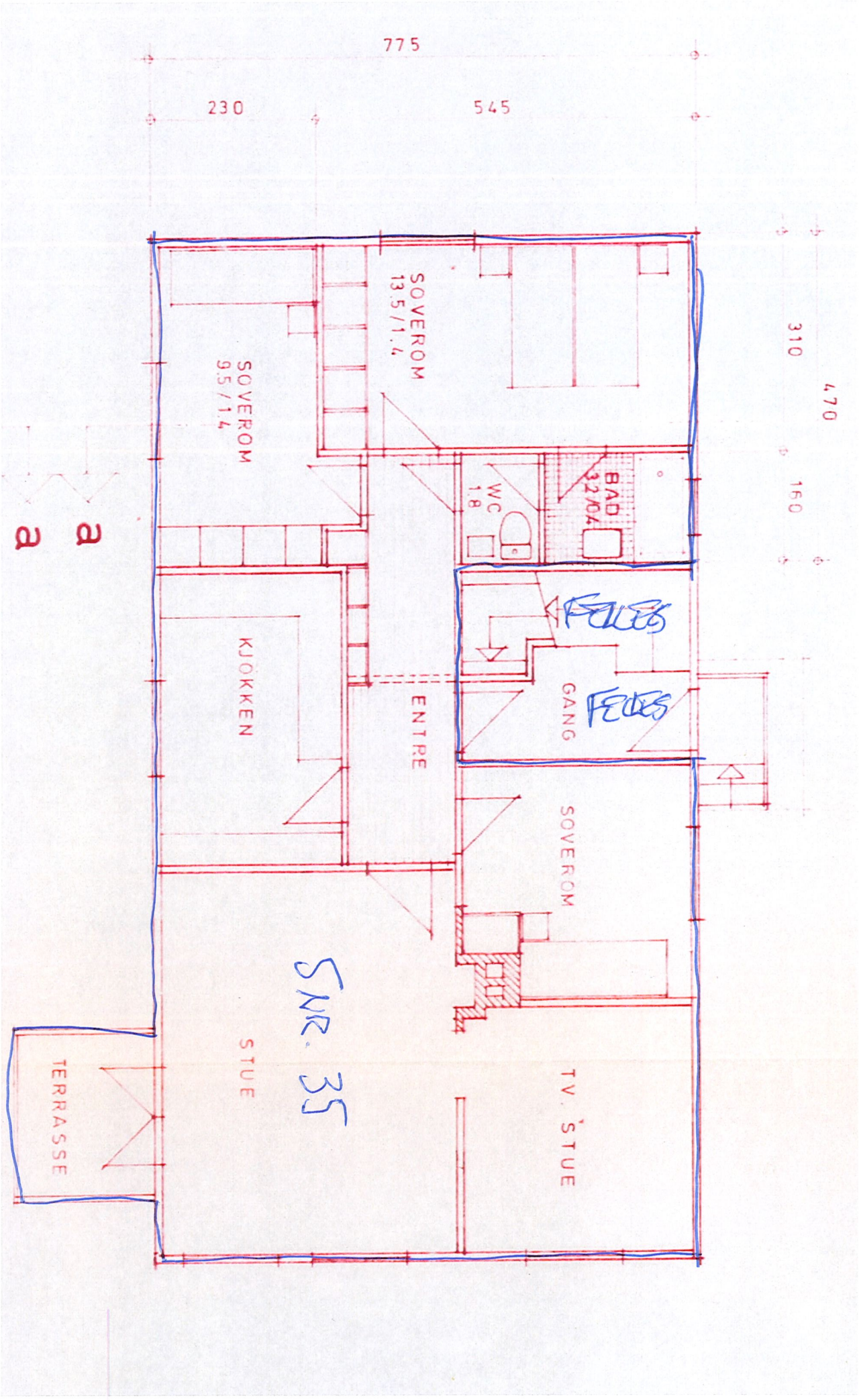
15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo				

Dato	Underskrift	Stempel

Dato	Innsenderens underskrift

S4/27

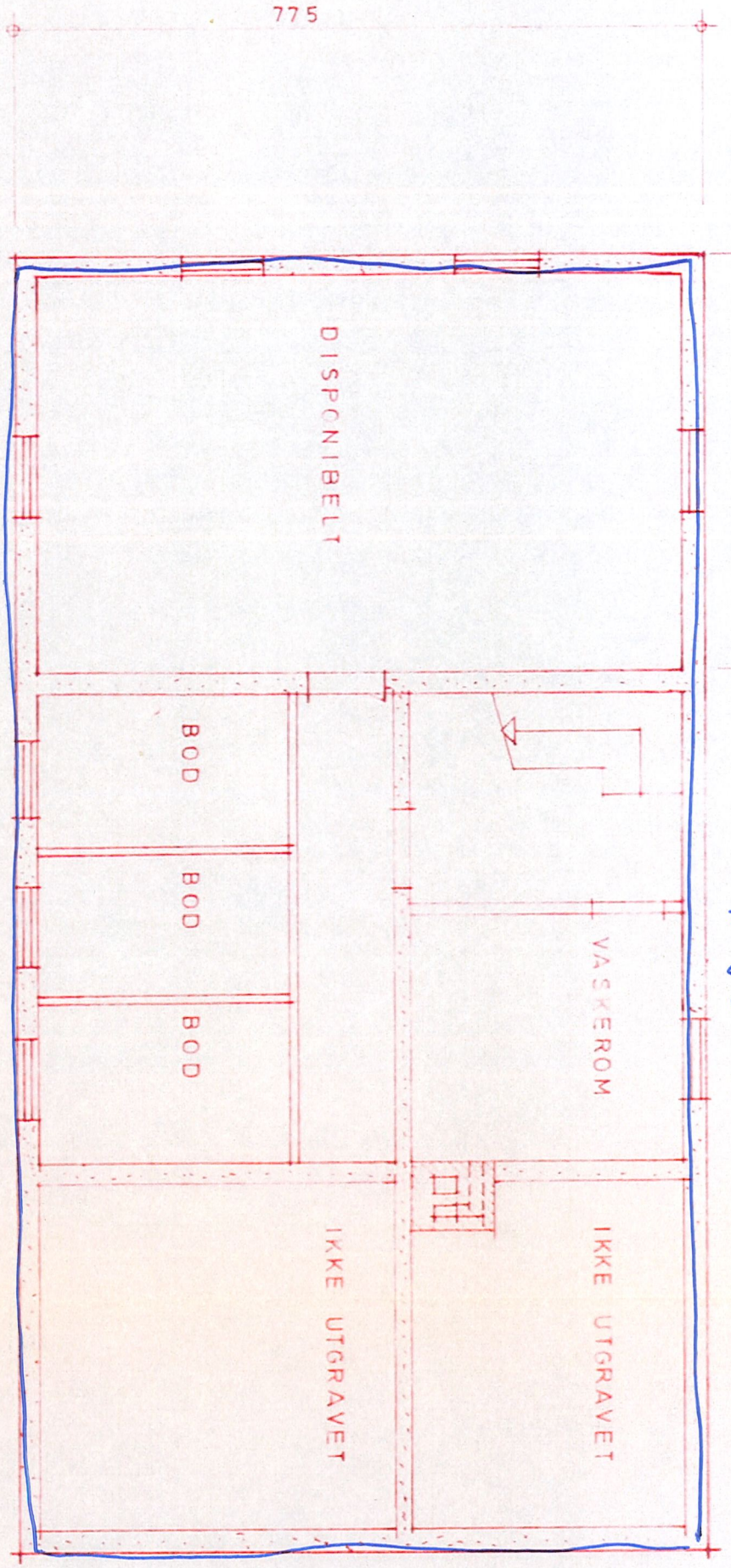


1 ETASJE

S5/27

775
230
545
310
470
160
SOVEROM
13.5/1.4
SOVEROM
9.5/1.4
BAD
3.2/04
WC
1.8
FELLES
FELLES
GANG
KJØKKEN
ENTRE
SOVEROM
STUE
TV. STUE
TERRASSE
a
a

S 6/27



KJELLER

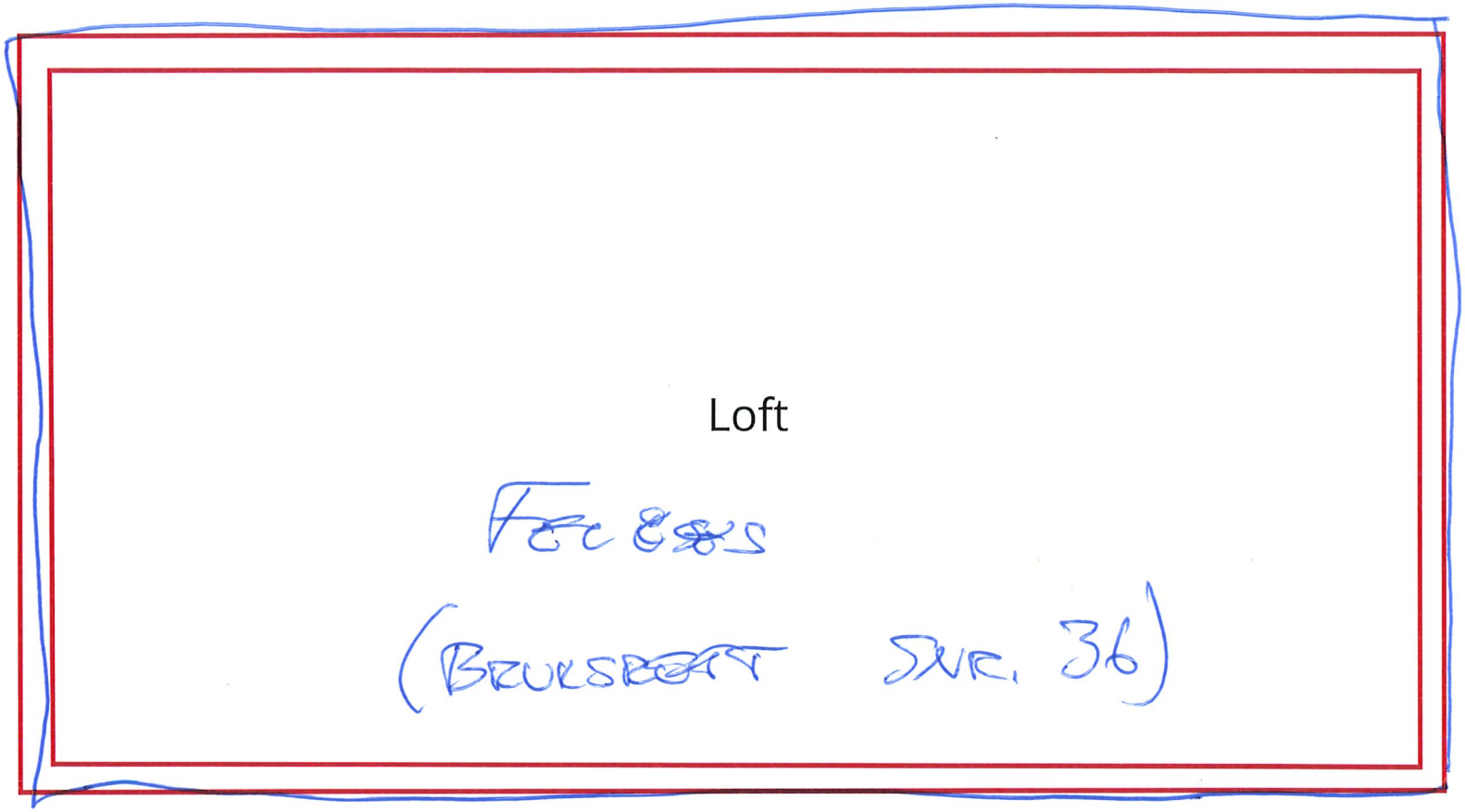
PLAN AV 1. OG 2. ETG.

a

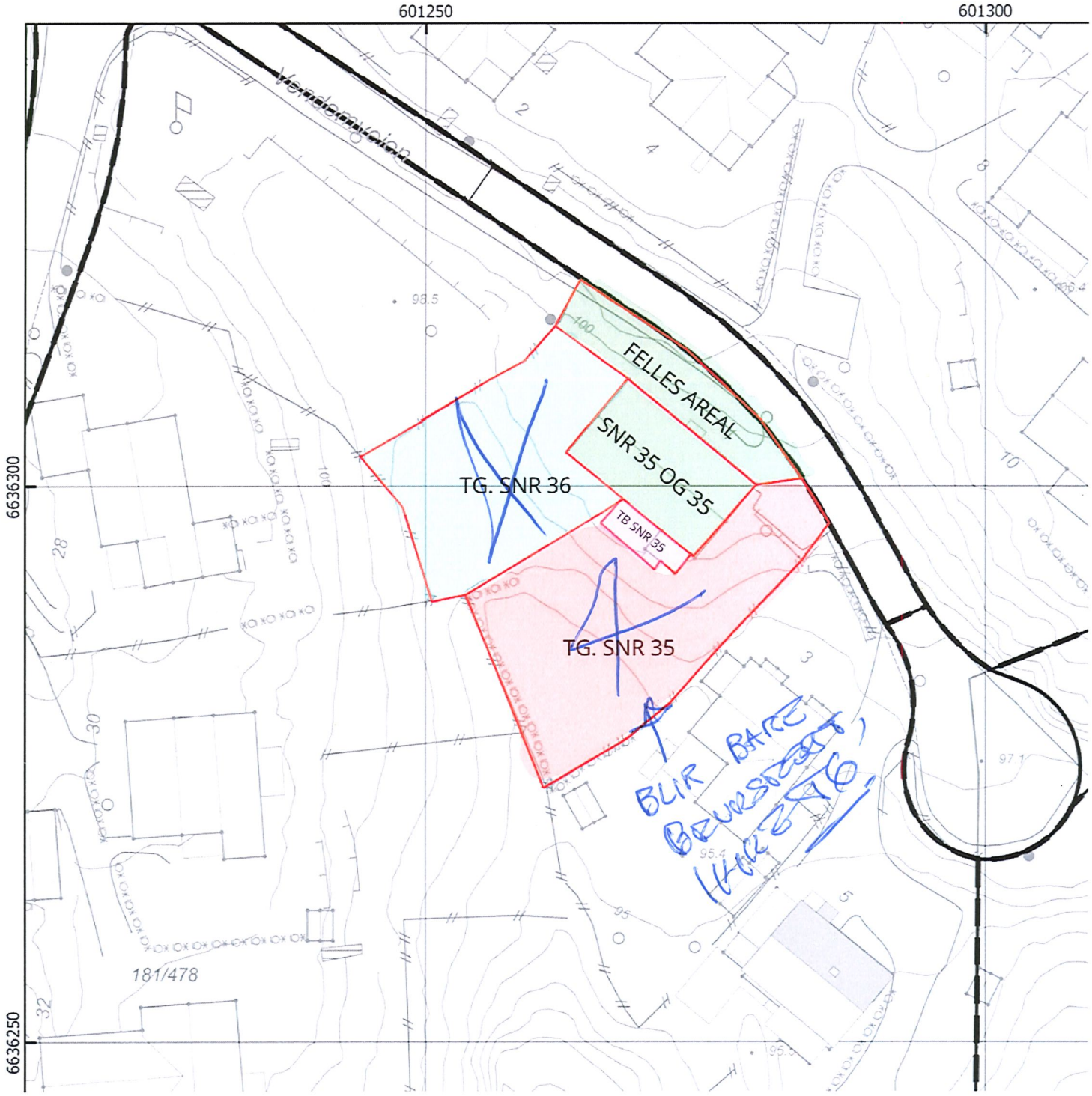
HELE KJELLER ER FELLES FOR SAMTLIGE BRUKSRETTER SNR. 35

S 7/27

S 8/27



LOFT


601250
601300
6636300
6636250
FELLES AREAL
SNR 35 OG 35
TB SNR 35
TG. SNR 36
TG. SNR 35
181/478
BLIR BARE BEBYGGELSE I HØGE SNR 36!

S9/27

VEDTEKTER
FOR SAMEIET I MUNKERUDSAGA SAMEIE

Vedtatt på årsmøtet den 18.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

Sist endret på ordinært årsmøte 18.03.03.2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Munkerudsaga boligsameie, og har gårdsnummer 181 og bruksnummer 478 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.12.1978.
Sameiet består av 42 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Felleskostnadene skal justeres slik at det ved påbygginger/ombygginger skal regnes ut ny fordeling av felleskostnader ved at teller og nevner justeres. Eventuelle kostnader til oppmåling og annet må i sin helhet dekkes av den som påbygger/ombygger.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer. Alle seksjonseiere kan reseksjonere sine seksjoner slik at den enkelte eierseksjon vil kunne inkludere allerede oppførte påbygg og de deler av loft og kjeller som seksjonene i praksis har hat eksklusiv bruksrett til i henhold til opprinnelig fordeling eller senere inngåtte avtaler mellom seksjonseiere som deler samme bygning. Alle kostnader dekkes av den som foretar reseksjoneringen.

Årsmøtet har delegert fullmakt til styret til å kunne godkjenne fremtidige byggesøknader hvor planlagt påbygd areal seksjoneres ut fra fellesareal.

Tilbygg og påbygg tas med i forsikringspolisen. Garasjer og uteboder med videre som ikke henger sammen med hovedbygget, tas ikke med i arealet av bygget og inntas heller ikke i forsikringspolisen. Forsikringsselskapet kan likevel, i visse tilfeller, ta inn uteboder, om dette er en del av standardforsikringen og ikke utløser ekstrakostnader.

S10/27

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser (dette inkluderer også omfordeling av loft, kjeller og ytre gang) og leieforhold. Styret forbeholder seg retten til å godkjenne erverver og leier av seksjonen i sameiet. Godkjenning kan bare nektes der erververens eller leierens forhold gir saklig grunn til det, som f.eks korttidsutleie over tid.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer på egen parsell, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

En sameier som har anlagt ladepunkt for elbil eller ladbare hybrider på offentlig vei har ikke eierskap til ladepunktet, men må inngå avtale med eventuelle andre sameiere om felles bruk og kostnader. Ladepunkter dekkes av brukerne.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere eller nabotomter påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseierne skal ikke oppbevare skrot på tomten eller bidra til forsøpling.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Utleie skal godkjennes av styret.

S 11/27

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av sameiet.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Felleskostnader, dvs alle kostnader ut over nedestående, deles ut fra brøk, 1/42
Maling av hus føres som egen linje, beregnet ut fra andel av total omkrets for alle boliger. Forsikringspremie er beregnet ut fra andel areal multiplisert med sameiets totale forsikringssum, eller hva som fremkommer av forsikringspolisen, ut fra andel areal pr. hus, om premien er oppgitt pr. hus.Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.
Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere av dette.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

s 12/27

ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom
g) vegg-, gulv- og himlingsplater, takbelegg
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, inngangsdør, dører og karmer

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig vedlikehold som ikke er sameiets ansvar. Dette gjelder for eksempel:

a) sluk
b) gulvbelegg
c) balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
d) alle utgangsdører/eller: utgangsdører til balkonger, verandaer, terrasser, plattinger
e) trapper
f) inngangsparti
g) andre arealer sameieren har enerett til å bruke
h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

S 13/27

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskiller og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsskap.

Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameierne er selv ansvarlig for drenering av grunnmur, og
kostnadene dette medfører, når kjeller er utbygget, dvs ikke lenger er råkjeller.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer

Sameiet skal holde utvendige fellesarealer, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet har ansvaret for utvendig vedlikehold av

- tak med ventilasjonshetter
- takrenner og nedløp
- piper med beslag
- maling av utvendige vegger
- maling av vinduer og vinskier
- maling av verandaer og balkonger, utvendig og innvendig unntatt gulv, samt rekkverk
- vedlikehold av utvendig rør

s 14/27

- vedlikehold av innvendig rør som ikke faller innunder den enkeltes sameiers vedlikeholdsplikt.

Sameiet har ansvaret for å igangsette drenering i hus med råkjeller (som ikke er bygget om til boareal eller oppholdsrom) der fukt er til akutt fare for bygningsmassen. Kostnadene ved dreneringen skal fordeles mellom seksjonseierne i husets to etasjer og sameiet, med en fordelingsnøkkel 25/25/50.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Sameiet overtar ansvaret for utvendig vedlikehold av påbygg/tilbygg, når sameieren selv har malt/beiset tilbygget første gang, og kan fremvise dokumentasjon på ferdigstillelse.

5.3. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom. Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

S 15/27

5.4. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.5. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i naring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bare den delen av tapet som kunne vart unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.6. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i

§ 16/27

naringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

S17/27

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

S 18/27

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

S 19/27

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to til fire styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

S 20/27

Når særlige forhold foreligge r, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

S 21/27

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

Styreleder og ett annet styremedlem i fellesskap har signaturrett.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

Her kan dere vurdere om ber utfyllende formulering;

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

S 22/27

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov omeierseksjoner av 16. juni 2017 nr

S 23/27

Regler for bygging i Munkerudsaga boligsameie

Reglene trer i kraft fra og med sameiermøtet 27. mars 2025
Sist endret på årsmøtet 18.03.2026.

1. Reglene gjelder for følgende tiltak: ombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, nybygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet. Byggereglene inkluderer alle tiltak som endrer på bebygd areal (BYA), herunder også garasjer, boder og andre utvendige bygg/anlegg.

2. Definisjoner.
   Tilbygg: Tilbygg er en utvidelse i horisontal retning som innebærer en økning i boligens grunnflate. Det kan være enkeltrom som bod, soverom eller vinterhage eller det kan være utvidelser med flere rom over flere etasjer.
   Påbygg: Påbygg er en vertikal utvidelse av boligen, altså en utvidelse oppover. Dette gjøres ved å bygge på en ny etasje eller heve det eksisterende taket.
   Underbygg: utvidelse av under eksisterende bygning til kjeller eller annen bruk.
   Nybygg: ny bygning, konstruksjon eller anlegg.
   Andre endringer: større endringer eller inngrep i terreng utover vanlig planering og skjøtsel. For eksempel støttemurer o.l.

3. Styret har fullmakt til å vurdere og godkjenne søknader om tiltak som nevnt i pkt. 1.

4. Styret skal legge stor vekt på en rimelig fordeling av tilgjengelig areal for utbygging.

5. Utbygger skal forelegge plan for byggearbeider med fremdriftsplan for styret. Denne skal kommuniseres til alle sameiere. Byggetiltak må ha en rimelig fremdriftsplan med start og sluttdato. Dette er særlig viktig for tiltak som medfører støy og annen sjenanse for naboer.

6. Ansvar for utførelse.
   Seksjonseier som bygger skal utføre tiltak slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Sameiet har ikke ansvar for istandsetting og vedlikehold som skyldes at byggearbeider ikke er fagmessig utført.

7. En seksjonseier kan kun bygge på egen parsell. Det kan gjøres unntak dersom det foreligger skriftlig samtykke fra sameier som disponerer parsellen som blir berørt av utbyggingen.

S24/27

8. Plan- og bygningsetaten har ansvar for at byggetiltak etter plan- og bygningsloven ivaretar byggetekniske krav og er i samsvar med estetiske krav i reguleringsplan for området. Styret kan i særlige tilfeller avvise søknader som kan innebære uheldige konsekvenser for sameiet.

9. Det kan gi tillatelse til å bygge ut:

    a. Kun i 1. etasje (inkludert kjeller)
    b. I 1. og 2. etasje
    c. I 2. etasje (inkludert loft) dersom forholdene ligger til rette for det. Ved uenighet skal styret vurdere om forholdene ligger til rette for det. I vurderingen skal det tas hensyn til eventuelle ulemper eller forringelse for 1. etasje, for eksempel som følge av reduserte lysforhold.

10. 1. etasje bør fortrinnsvis bygge i tilknytning til 1. etasje og eventuelt kjeller. 2.etasje bør i utgangspunktet bygge ut i 2. etasje og eventuelt loft.

11. Dersom 1. eller 2. etasje bygger ut får sameier under eller over en automatisk rett til å bygge ut under eller over.

12. Ved utbygging skal sameier i størst mulig grad legge forholdene til rette for at sameier i husets andre seksjon senere kan bygge over eller under. Dette gjelder uavhengig av hvem som disponerer parsellen det bygges på. Hensynet til solid fundamentering og fornuftig utforming er det sentrale under dette punktet.

13. Hvis en søknad er nektet godkjenning av styret har søkeren anledning til å få saken fremmet for sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte.

14. Hvis en protest på en søknad ikke tas til følge, har vedkommende anledning til å få saken fremmet for sameiermøte eller ekstraordinært sameiermøte.

15. Fremgangsmåte for saker etter disse byggereglene:

    a. Sameier legger byggesaken fram for styret med tegninger, BYA før og etter utbygging, skisse til framdriftsplan og informasjon om tiltaket er søknadspliktig og eventuelt søkt om til Plan- og bygningsetaten.
    b. Styret orienterer alle sameiere gjennom VIBBO og/eller post.1
    c. Når saken er godkjent av styret og eventuelle innsigelser fra sameiere er tatt i betraktning kan tiltakshaver starte arbeidene.
    d. Saker som skal behandles av Plan- og bygningsetaten følger vanlig prosedyre og styrets samtykke kan legges på saken.
    e. Endringer i framdrift eller karakter skal informeres om til styret og formidles gjennom VIBBO og/eller post så fremt de har betydning for øvrige sameiere.
    f. Tiltakshaver har plikt til straks å oversende ferdigattest til styret når denne foreligger. Forsinkelser skal informeres om og begrunnes. Ferdigattest er avgjørende for å kunne holde en ajour oversikt over graden av utnyttelse på felles tomt.

S 25/27

1 Fremgangsmåten må sikre at alle får anledning til å uttale seg og fremme egne ønsker om utbygging FØR tiltak godkjennes og gjennomføres

Regler for montering av varmepumpe

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:

- Utvendig støynivå (dB)
- Leverandør
- Utvendige mål
- Forslag til plassering

Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på seksjonseiers bekostning.Betingelser for installeringen av varmepumpe, som må signeres og som forplikter den som monterer varmepumpe:

· Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
· Fastmonterte varmepumper er omfattet av støykrav etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmepumpen ikke er avslått om natten er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A), definert som lydtrykk (LpA). Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) på fasader. Når det gjelder grenseverdier for innendørs er maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmepumpe.
· Utedelen kan medføre vibrasjonsstøy. Borettslaget/sameiet godkjenner derfor ikke montering til kledning. Varmepumpen skal derfor fortrinnsvis monteres på stativ på bakken eller unntaksvis festestil grunnmur/betong hvor dette kan gjøres forsvarlig.
· Utedelen skal monteres lavt nede slik at den er minst mulig synlig.
· Utedelen skal monteres slik at luften blåses 90 grader på ytterveggen.
· Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
· Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
· Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann. Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
· Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
· Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
· Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
· Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.

S26/27

· Synlige rør og ledninger skal kles og males i husets farge.
· Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc.ikke oppstår.
· Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
· Det er en forutsetning for styregodkjennelse av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
· Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

S27/27

proff

Munkerudsaga Boligsameie Søk Velg bransje

Munkerudsaga Boligsameie

Org nr 998 799 724

Telefon 22 12 23 40

Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

Sammenlign Overvåk Finn lignende

Del profil

Oversikt Regnskap Nøkkeltall **Roller og Eiere** Organisasjon Kunngjøringer

Roller

LEDELSE/ADMINISTRASJON - Viser 1 av 1

Rolle	
Forretningsfører	
Navn	**Obos Eiendomsforvaltning AS**

STYREVERV - Viser 3 av 3

RETT KOPI
Mekleriet Frogner AS
MEKLERIET

Rolle	
Styrets leder	
Navn	**Torbjørn Ekholm (f 1965)**
Styremedlem	
Navn	**Lillun Reintz (f 1960)**
Styremedlem	
Navn	Anniken Wraamann Blystad (f 1984)

ANDRE - Viser 2 av 2

Rolle	
Revisor	
Navn	**Bdo AS**
Regnskapsfører	
Navn	**Obos Eiendomsforvaltning AS**

Kilde: Brønnøysundregistrene

Signatur

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Kilde: Brønnøysundregistrene

Andre leverandører i samme bransje

Risvollan Borettslag

Eierseksjonssameie Gabels Gate 8

Sameiet Furuberglia

Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag

Eplerosen Borettslag

Stilla Borettslag

Vis alle i "Borettslag" (48634) →

RETT KOPI
Mekleriet Frogner AS
MEKLERIET

Mer info fra Forvalt

FULLMAKT Sted, dato: OSLO, 12/3-26

Matrikkel	gnr. 181, bnr. 478, snr. 35 i Oslo
Adresse	Vendomveien 1 1165 OSLO
Meglers oppdragsnr	

Det gis herved ugjenkallelig fullmakt til Arne Børre Sunde, til å forhandle og undertegne på mine vegne ved salg av ovennevnte eiendom. Fullmakten omfatter rett til å gi salgsoppdrag, akseptere bud, undertegne kjøpekontrakt, og skjøte og ellers undertegne pantedokumenter og alle andre nødvendige dokumenter i forbindelse med salget, herunder transport av festekontrakt, samt rett til å disponere over oppgjøret. OG SEKSJONERING.

Fullmaktsgiver(e):		
Signatur	Arne Sunde	060935 43384

Jeg bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
Signatur	**Navn i blokkbokstaver** Eiendomsmegler ~~Adresse~~	**Fødsels- og personnummer**
	Mekleriet eiendomsmegling ~~Mekleriet Frogner AS~~	040767 29935

MEKLERIET
CARL FREDRIK
SØRSDAL

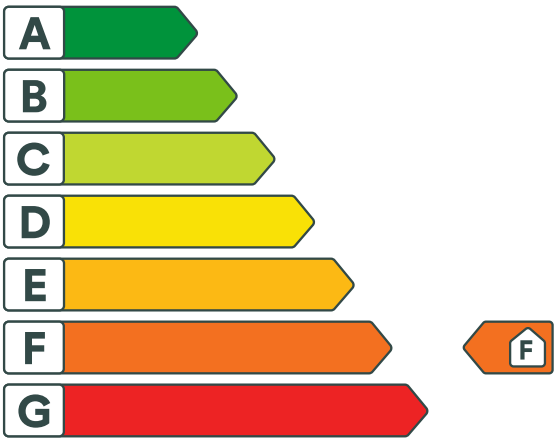
RETT KOPI
Mekleriet Frogner AS
MEKLERIET

RETTSKOPI
Mekleriet Regnskap AS
MEKLERNET

Energiattest



Adresse **Vendomveien 1, 1165 OSLO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296414**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80425694**
Gårdsnummer **181**	Bruksnummer **478**
Seksjonsnummer **36**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **136,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **97,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **365,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **365,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 500 kWh**

Vendomveien 1, 1165 OSLO

Detaljering

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

Vendomveien 1, 1165 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260172
Addresse	Vendomveien 1		
Postnr.	1165	Sted	OSLO
Selgers navn	Tore Bjørnaas		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2015

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1960

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1166585

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

toalettet er i ustand og det kan forekomme lekkasje. Alt er gammelt og totalt nedslitt. Sluk og avløp fungerer dårlig

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

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

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

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

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

Varme og belysning

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke sikkert men jeg tror det var Nordstrand elektro

Vann/Avløp/Rør

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktdannelse rundt soilrør i kjeller

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Rør og sluk har vært staket opp

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

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

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

Reparasjon vedrørende lekkasje varmtvannsbereder

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drypper fra takrenne. Antagelig skadet

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

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

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

Ytre vedlikehold ligger inne under sameiets ansvar

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Noen synlige sprekker på grunnmur.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Terrassebord bærer preg av tidens tann. Alle vinduer er i dårlig forfatning

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

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

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

Skifte av vinduer. rundt 1986. Terrassen er utbedret flere ganger

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vet ikke

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fuktgjennomslag flere steder.

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Gulvarmen bad toalett er defekt

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ordinært offentlig tilsyn

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja. Kabel til stikkontakt

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tilbygg ca 1973

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Antar med stor sikkerhet at det er ferdigattester hos plan og bygg

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Alle ansvarsforhold står beskrevet i sameiets vedtekter

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 04.05.2026

Signert av *Tore Bjørnaas*

Initialer selger:
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7737
MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Munkerud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Regler for varmepumpe
8. Presiseringer i byggeregler
9. 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner
10. Regler for varmepumper.
11. Forslag til nye vedtekter for valgordning
12. Endring av vedtekt 5.1 og 5.2
13. Ekstern styreleder
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

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

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7737 Munkerudsaga Boligsameie årsregnskap 2025.pdf
2. 7737 Munkerudsaga Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styrets styremedlemmer foreslås satt til kr 40 000. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styremedlemmer settes til 40 000 kr. I tillegg honoreres ekstern styreleder iht egen avtale.

Sak 7

Regler for varmepumpe

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt klager på støy fra varmepumper. Advokat Morten Fæste i Huseierne uttaler at "en slik montering må godkjennes av styret i sameiet"... Les mer: https://www.gjensidige.no/godtforberedt/content/varmepumpe-i-borettslag-og-sameie

Styret har p.t. ikke mottatt søknader om å montere varmepumper. Mange er nok ikke kjent med at montering av varmepumper er et byggteknisk inngrep som må søkes til styret. Styret ga ut regler for montering/bruk av varmepumper i desember 2025.

Styret foreslår at årsmøtet vedtar regler for montering og bruk av varmepumper, slik at man er kjent med at dette er søknadspliktig og hvilke kriterier som gjelder. Styret har lånt reglene fra et annet sameie, der man har brukt juridisk kompetanse og en fagmann for å utarbeide reglene, som så ble vedtatt på årsmøte. Styret foreslår at de utgitte reglene vedtas av årsmøtet og tas inn i vedtektene.

Forslag til vedtak
Vedlagte regler for varmepumpe tas inn i vedtektene, etter regler for bygging.

Vedlegg
3. Regler for varmepumpe.pdf

Sak 8

Presiseringer i byggeregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å presisere at byggereglene inkluderer alle tiltak som endrer på bebygd areal (BYA).

Følgende tilføyelse gjøres i pkt 1 i byggereglene:

Byggereglene inkluderer alle tiltak som endrer på bebygd areal (BYA), herunder også garasjer, boder og andre utvendige bygg/anlegg.

Forslag til vedtak
Pkt 1 i byggereglene endres som anført.

Sak 9

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Forslag fremmet av:
Terje Theien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punkt 2.2 om begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner er unødvendig, ettersom tilsvarende begrensning allerede følger direkte av Eierseksjonsloven § 23.

Dersom punkt 2.2 likevel skal beholdes i vedtektene, bør det suppleres med en setning som speiler unntaket som står i loven:

«Begrensningen gjelder ikke arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.»

Forslag til vedtak
Forslag A: Punkt 2.2 fjernes fra vedtektene da den er unødvendig.

Forslag B: Teksten i Punkt 2.2 skal være: Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen gjelder ikke arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv

for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon.

.

Sak 10

Regler for varmepumper.

Forslag fremmet av:
Terje Theien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets vedtekter inneholder ingen bestemmelser om varmepumper. Det er allerede installert en rekke varmepumper i sameiet, og ingen av disse har vært gjenstand for søknadsbehandling, da det ikke har eksistert krav om dette.

Støy fra varmepumper er heller ikke særskilt regulert i eierseksjonsloven, og det finnes per i dag ingen lov som fastsetter konkrete desibelnivåer for støy i nabolag eller krav til varighet av støy. På denne bakgrunn kan ikke styret innføre nye regler om varmepumper uten at disse først behandles og vedtas av årsmøtet, som er sameiets øverste organ. Styrets innlegg på VIBBO av 15. desember 2025 har derfor ingen rettskraft, ettersom eventuelle regler ikke er forankret i gjeldende vedtekter eller lov.

Naboloven § 2 fastsetter at ingen må ha eller gjøre noe som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for nabo. Samtidig anbefaler norske myndigheter installasjon av varmepumper som et miljøtiltak for å redusere energiforbruk og klimagassutslipp i boliger. Varmepumper er dermed både et klima- og energieffektiviseringstiltak.

Sameiet har også nære naboer utenfor tomtegrensen som har installert varmepumper vendt mot sameiets bygninger. Sameiet kan ikke innføre vedtekter som stiller krav til varmepumper internt dersom disse kravene ikke kan håndheves overfor tilsvarende anlegg plassert utenfor sameiets område.

Styrets initiativ til innføring av regler fremstår derfor som forhastet. Før eventuelle nye bestemmelser vurderes, bør styret kartlegge hvor mange varmepumper som allerede er installert i sameiet. Eksisterende anlegg kan ikke omfattes av et søknadskrav i ettertid.

Ved eventuelle klager bør styret som første steg gjennomføre en befaring, inkludert en enkel støymåling. Det finnes mobilapplikasjoner som kan benyttes til dette. Etter gjeldende god forvaltningspraksis skal styret utarbeide befaringsrapport ved alle befaringer, uavhengig av formål.

Varmepumper er et normalt og utbredt teknisk tiltak i norske boligsameier. Dersom en sameier ikke kan akseptere normalt forventet driftsstøy fra en varmepumpe som er montert i tråd med bransjens anbefalinger – helst frittstående eller på grunnmur og med vibrasjonsdempere – kan det stilles spørsmål ved om et boligsameie er riktig boform for vedkommende.

Styrets innstilling

Styret har allerede gitt ut kvalitetssikrede regler for varmepumper, som styret også anbefaler vedtatt av årsmøtet som del av vedtektene. Styret mener dette er tilstrekkelig. For øvrig uttaler Huseierne at montering av varmepumpe må søkes om til styret, uten at det nødvendigvis på forhånd er gitt ut regler om dette.

Forslag til vedtak

1. Kartlegging av eksisterende varmepumper

Årsmøtet ber styret kartlegge hvilke boliger som allerede har installert varmepumper, og dokumentere dette for arkivering. For disse eksisterende installasjonene kan det ikke stilles krav om søknad i ettertid.

2. Utarbeidelse av veiledning for montering

Årsmøtet ber styret utarbeide en veiledning for montering av utedelen til varmepumper, basert på bransjens anbefalinger for å sikre lavest mulig støynivå. Veiledningen skal også inneholde råd om forsvarlig håndtering av kondensvann og avtining, herunder hvordan vann ledes bort slik at farefull isdannelse på bakken under utedelen forebygges.

Sak 11

Forslag til nye vedtekter for valgordning

Forslag fremmet av:
Terje Theien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2019 vedtok årsmøtet å opprette en valgkomité av to hovedgrunner:

1.Det var for få kandidater til styret.

2.Årsmøtet ønsket å sikre at alle som meldte seg villige til å ta et styreverv, ble presentert for årsmøtet – ikke bare de kandidatene det sittende styret selv ønsket.

Ordningen med valgkomité har dessverre ikke alltid fungert etter denne intensjonen. Det har forekommet år hvor det har eksistert kandidater både til styreledervervet og til styremedlemsverv, uten at valgkomiteen har informert årsmøtet om dette. Det har også vært tilfeller hvor valgkomiteen kun har henvendt seg til kandidater den selv ønsket inn i styret. Videre har det vært år hvor årsmøtet kun har fått anledning til å stemme på de kandidatene valgkomiteen har innstilt, til tross for at flere sameiere samtidig har meldt interesse for å bidra som styremedlem eller styreleder.

Konsekvensen av denne praksisen har i realiteten vært at styrets sammensetning i enkelte år i hovedsak er blitt bestemt av valgkomiteens to medlemmer, og ikke av årsmøtet – som er sameiets øverste organ.

Det fremstår vanskelig å se for seg at flertallet av sameierne skulle mene at det er riktig eller ønskelig at årsmøtet skal ha begrenset mulighet til å stemme over de reelle kandidatene til styreverv, enten som følge av tilbakeholdt informasjon fra valgkomiteen eller fordi styret selv ikke opplyser om alle kandidater som har meldt interesse.

Det er på denne bakgrunn valgkomiteen 2026 foreslår at det tas inn et tillegg i sameiets vedtekter som regulerer prosessen i forkant av valg av nytt styre, med formål å sikre likebehandling, transparens og etterprøvbarhet overfor alle sameiere.

Styrets innstilling

Styret oppfatter vanlig praksis for en valgkomite å være å motivere, finne og innstille kandidater til styreverv, inklusive hvordan styret best mulig bør settes sammen. Vi er dog enige i at alle kandidater bør presenteres/fremgå av kandidatoversikten på årsmøtet og at årsmøtet er suverent i sine valg, uansett innstilling fra valgkomite eller styre.

Forslag til vedtak

Valgordning.

1. Informasjonsplikt

Styret plikter å informere valgkomiteen i god tid om:

• dato for årsmøtet

• hvilke verv som er på valg

2. Valgkomiteens mandat

Valgkomiteens eneste mandat er å arbeide bredt og aktivt for å finne flest mulig kandidater.

Verken styret eller valgkomiteen har mandat til å:

• rangere kandidater

• anbefale kandidater

• begrense antall kandidater

• holde tilbake informasjon

3. Valgkomiteen representerer Årsmøtet

Styret skal ikke på noen måte forsøke å påvirke resultatet av valgkomiteen arbeid.

4. Forberedende prosess

• Alle forslag på kandidater skal registreres via VIBBO

• Styret skal sørge for at løsningen er tilgjengelig i god tid

• Kandidatene gis anledning til å presentere sin motivasjon

5 Gjennomføring av valg

For å sikre bredest mulig forankring blant sameierne skal:

• Valget gjennomføres digitalt over tre dager

• Valget avholdes før ordinært årsmøte

• Årsmøtet gjennomføres fysisk som normalt

Vedlegg

4. 2026-02-12 Forslag til nye vedtekter.pdf

Sak 12

Endring av vedtekt 5.1 og 5.2

Forslag fremmet av:
Terje Theien

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eierseksjonsloven § 5.Fravikelighet

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

Vedtektene pkt. 5.1 og 5.2 samsvarer ikke med henholdsvis § 32 og §33 og det må de gjøre.

Dette ble påpekt på årsmøtet som ble holdt i 2025, og styreleder lovet at styret skulle se på dette frem til årsmøtet i 2026. Likevel henviser styret til §5.1 i sin melding på VIBBO den 28 oktober 2025. Alle som har fått en faktura på utvendig vedlikehold (f. eks. utskifting av materialer på veranda) de siste 3 årene har rett på å få beløpet tilbakebetalt fra sameiet.

Til tross for at det flere ganger under siste årsmøte ble påpekt at vedtektene i sameiet vedr. vedlikeholdsansvar ikke samsvarer med Eierseksjonsloven, er ikke dette tatt med i årsmøteprotokollen.

Styrets innstilling
Dagens praksis med at seksjonseier har vedlikeholdsansvar for egen balkong/veranda er innarbeidet praksis i sameiet.

I Lovkommentar til eierseksjonsloven utgitt i 2020 sier Christian Fr. Wyller på side 277 om § 32 (seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten):

"Hovedregelen i første ledd er at seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten. Denne omfatter både en hoveddel og eventuelle innvendige og utvendige tilleggsdeler, jf. § 4 bokstav b).... "Grensen mellom innvendig og utvendig vedlikehold er som regel avgjørende for hvem som plikter å utføre det - seksjonseieren eller sameiet, jf. kommentar 3. Men det gjelder ikke uten unntak; innvendig vedlikehold av fellesareal er sameiets ansvar, og utvendig vedlikehold av terrasser o.l. på utvendige tilleggsdeler er oftest seksjonseierens ansvar.".

Videre på neste side Wyller: "Loven har ingen alminnelig regel om grensen mellom bruksenhet og fellesareal, og det er heller ikke gitt at grensen må trekkes likt i alle sammenhenger. For så vidt gjelder vedlikeholdsplikten, må grenseoppdragningen skje ut fra bestemmelsen her og § 33, som gjelder sameiets vedlikeholdsplikt. Det er lovens system at oppregningen i annet til fjerde ledd er uttømmende, og at alt vedlikehold som ikke faller inn under disse bestemmelser, er sameiets ansvar. Dette må imidlertid ikke tas så bokstavelig at en vedlikeholdsoppgave må være uttrykkelig nevnt i §32 for at den skal være seksjonseierens ansvar. På samme måte som i borettslagsloven § 5-12 innledes oppregningen med ordene "slikt som", og det indikerer at oppregningen er en eksemplifisering som ikke må tolkes antitetisk. Røykvarslere er f.eks. ikke nevnt, men det er nokså klart at de må sidestilles med brannslukningsapparater eller -slanger slik at det er seksjonseieren som skal sørge for kontroll og vedlikehold.".

Det er også en etablert praksis i sameiet at seksjonseier vedlikeholder innvendig fellesareal (trappeoppganger, loft, kjeller).

Forslag til vedtak

Vedtekt pkt. 5.1 endres til å speile Eierseksjonloven § 32.

Vedtekt pkt. 5.2 endres til å speile Eierseksjonloven § 33.

Vedlegg

5. Lov om eierseksjoner, Kopi av Paragrafene 5. 32 og 33.pdf

Sak 13

Ekstern styreleder

Forslag fremmet av:
Lillun Reintz

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets styreleder Torbjørn Ekholm's kontrakt utløper ved kommende årsmøtet. Jeg foreslår at årsmøtet forlenger denne avtalen med ett år.

Torbjørn Ekholm har bred erfaring og mye kompetanse med styrearbeid, og han jobber svært effektivt.

Forslag til vedtak

Forlenge kontrakten til styreleder Torbjørn Ekholm til årsmøtet 2027.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Dagens styre bestod opprinnelig av styreleder og tre styremedlemmer. Ett av styremedlemmene trakk seg etter ikke lang tid og styret har dermed for det meste av tiden bestått av styreleder og to styremedlemmer.

Valgkomiteen for neste periode bør bestå av minst to personer.

Tradisjonen tro har sameiet også en sosialkomite som legger til rette for 17. mai-feiring og andre arrangementer.

Innstilling

Dagens styresammensetning anses som tilstrekkelig med de sittende medlemmer. Det er reist tvil om Anniken ble valgt for ett eller to år på fjorårets årsmøte. I følge årsmøteprotokollen ble hun valgt for to år. Anniken er villig til å sitte ett år til.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

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

- Terje Theien

  Fordi jeg mener mine juridiske og tekniske ferdigheter kan komme sameiet til gode, og fordi jeg ønsker å være med på å bidra til et mer profesjonelt, transparent og langsiktig fokusert styrearbeid.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 3 sosialkomite Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

Siden siste årsmøte har styret bestått av en (ekstern) styreleder og tre styremedlemmer, herav to kvinner. Ett av styremedlemmene trakk seg etter en tid.

Siden medio 2025 har styret jobbet med sammenslåing av sameiets tre tomter, for blant annet å gjøre det enklere å beregne bebygd areal (BYA) i sameiet, som et grunnlag for å godkjenne ytterligere byggetiltak. Det har vært utfordringer knyttet til sammenslåingen, fordi Kartverket ikke har slettet festerettighetene som alle frasa seg i forbindelse med utkjøpet av tomten. Vi har også brukt lang tid på å etablere en bekreftelse på at alle eiere har fått varsel om sammenslåing av tomtene, noe også Oslo kommune krever. Dette ble i orden i starten av februar 2026 og vi avventer nå bare en bekreftelse fra Kartverket på at sammenslåingen av tomtene er godkjent.

Styret har brukt en god del tid på byggesaksoppfølging og beregning av BYA. Reglene for beregning av BYA er omstendige og ikke minst krever det mye tid å gjøre gode beregninger. Ikke alle utbygginger har vært søkt til styret. Styret har søkt å ettergå de senere års oppføring av bygninger for å avklare status på BYA.

I januar 2026 varslet Oslo kommune om mulig forlengelse av midlertidig forbud mot tiltak – Småhusplanen. I forslaget til ny småhusplan – som har vært på høring og omtalt i flere fagkilder – foreslås en reduksjon av maksimal BYA fra 24% til 16%. Sameiet har begrenset mulighet til ytterligere utbygging og alle byggetiltak som øker BYA må søkes til styret, jf. sameiets byggeregler.

I januar 2026 fikk sameiet krav om tilknytningsavgift fra Vann- og avløpsetaten (VAV) i Oslo kommune. De hevder at to av sameiets boliger ikke har betalt dette. I tillegg krever de vann- og avløpsgebyr for disse to boligene tre år tilbake i tid (den generelle foreldelsesfristen for pengekrav i Norge er tre år). Styret bestrider begge krav og har bedt om dokumentasjon på forholdet. Styret har også påpekt at det areal som VAV legger til grunn for det løpende vann- og avløpsgebyr er på ca. 5000 kvm (hentet fra matrikkelen), mens våre oversikter viser et areal på litt under 4800 kvm. Vi har ut fra dette søkt om å få endre matrikkelen for husene i sameiet, slik at arealet samsvarer med de data som styret har beregnet, i hovedsak etter oppmåling utført i forbindelse med endring i grunnlag for felleskostnader. Matrikkel-spørsmålet underbygger viktigheten av å ha korrekte data for areal, som grunnlag for felleskostnader, forsikringspremier og beregning av kommunale avgifter. Dette betinger at sameiets byggeregler følges og at rapportering til styret og kommunen utføres korrekt.

Malermester Ragnar Torp AS malte tre hus i 2025; Ole Moes vei nr. 36, 37 og 38. Det ble også utført en nødvendig utbedring/reparasjon på en vegg i Vendomveien nr. 1.

Det ble felt et furutre ved Ole Moes vei 34 på grunn av sikkerhetsrisiko og et morelltre i Ole Moes vei 38 fordi det påvirket bygningen negativt. Flere furutrær lang Ole Moes vei er beskåret. Disse tiltakene ble anbefalt av og utført av JHS trefelling i januar 2026.

Sameiet har boligforsikring hos Gjensidige forsikring, inkludert forsikring mot skadedyr. Sameiet har avtale med Anticimex om vedlikehold/ettersyn av rottefeller fire ganger per år.

Sameiet har kollektiv internett- og TV-abb.-avtale hos Telenor ("Frihet M").

Det ble som sedvanlig godt utført vår- og høstdugnad. Vi har også avholdt 17-mai-feiring, 75-års jubileumsfest i august og julegrantenning. Takk til sosialkomitéen!

Styret oppfordrer alle eiere til å vedlikeholde sin informasjon om epostadresse og telefonnummer på Vibbo slik at vi kan utnytte dette verktøyet best mulig og samtidig bruke minst mulig tid på administrasjon.

Sameiet tok opp lån på litt over 5 MNOK i Handelsbanken for utkjøpet av festetomten som ble gjennomført tidlig i 2025. Omtrent halvparten av eierne har nå innfridd sin andel av fellesgjelden.

Ved utgangen av 2025 hadde sameiet omtrent 600 000 kr på spare- og driftskonti.

MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 998799724, KLIENTNR. 7737

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 698 841	2 332 858	2 993 702	2 818 000
Andre inntekter	3	24 390	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 723 231**	**2 332 858**	**2 993 702**	**2 818 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 699	-22 814	-22 000	-24 000
Styrehonorar	5	-160 989	-161 800	-150 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-13 111	-9 285	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 025	-76 366	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar		-14 085	-33 494	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-833 270	-333 243	-605 000	-660 000
Forsikringer		-376 422	-337 229	-325 884	-360 000
Festeavgift		0	-53 152	0	0
Kommunale avgifter	8	-712 642	-654 074	-764 000	-763 000
TV-anlegg/bredbånd		-241 443	-237 567	-252 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-45 396	-53 335	-33 600	-43 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 500 083**	**-1 972 357**	**-2 270 484**	**-2 397 650**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**223 149**	**360 501**	**723 218**	**420 350**
Innbetalt andel fellesgjeld		576 713	1 582 775	0	0
DRIFTSRESULTAT		**799 862**	**1 943 276**	**723 218**	**420 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	59 379	48 376	0	-1
Finanskostnader	11	-213 021	-175 572	-337 000	-170 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-153 642**	**-127 196**	**-337 000**	**-170 001**
ÅRSRESULTAT		**646 220**	**1 816 080**	**386 218**	**250 349**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		646 220	1 816 080		

MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 998799724, KLIENTNR. 7737

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		5 185 548	5 185 548
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 185 548**	**5 185 548**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 241	21 570
Forskuddsbetalte kostnader		20 118	20 118
Andre kortsiktige fordringer	12	1 380	1 990
Driftskonto OBOS-banken		370 485	516 191
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 800	11 088
Sparekonto OBOS-banken		211 154	232 289
SUM OMLØPSMIDLER		**630 178**	**803 246**
SUM EIENDELER		**5 815 726**	**5 988 794**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13	3 068 804	2 422 584
SUM EGENKAPITAL		**3 068 804**	**2 422 584**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 653 168	3 489 533
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 653 168**	**3 489 533**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 478	59 536
Leverandørgjeld		315	1 184
Skyldige offentlige avgifter	15	18 030	14 642
Påløpte renter		931	1 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		**93 754**	**76 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 815 726**	**5 988 794**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Munkerudsaga Boligsameie

Torbjørn Ekholm/s/ Anniken Wraamann Blystad/s/ Lillun Reintz/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader vedlikehold - omkrets	550 272
Felleskostnader forsikring - areal	325 884
Felleskostnader - brøk 1/42	1 350 216
Lånekostnad I	457 550
Regulering Lånekostnad I	14 919
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 698 841**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon fra Eiendomsmegler 1	24 390

SUM ANDRE INNTEKTER	**24 390**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 699
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 699**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-160 989
Styreleders honorar forskuddsutbetales ihht. kontrakt.	
SUM STYREHONORAR	**-160 989**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 111
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 111**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-801 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 420
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-7 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-833 270**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-519
Vann- og avløpsgebyr	-485 649
Feie- og tilsynsgebyr	-8 991
Renovasjonsgebyr	-217 483
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-712 642**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 962
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 663
Andre driftskostnader	-11 504
Andre kontorkostnader	-5 708
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 901
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-4 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 396**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	37 241
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 234
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 283
Andre renteinntekter	782
SUM FINANSINNTEKTER	**59 379**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-213 021
SUM FINANSKOSTNADER	**-213 021**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, avregning Administrasjonsavtale 31.12	1 380
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 380**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	909 316
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 582 775
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	576 713
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**3 068 804**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024	-5 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 810 467	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	259 651	
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	576 714	
		-2 653 168
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 653 168**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 800
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-18 030**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7J8IY-NNWQP-00V0B-ULZC8-HTOP2-AYUWK

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

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

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-26 11:57:53 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7J8IY-NNWQP-00V0B-ULZC8-HTOP2-AYUWK

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

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

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

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

Fordeler og ulemper med varmepumpe i enkelte boenheter

Det finnes mange fordeler med å montere en luft-til-luft varmepumpe i leiligheten din, men det finnes også noen ulemper som du må være oppmerksom på. Det kreves derfor planlegging å montere varmepumpe i et sameie.

Fordeler med varmepumper i enkelte boenheter

Varmepumper er en energieffektiv løsning som gir en behagelig varme i boenheten, samtidig som du kan spare penger på strømregningen. Dersom du bor i en leilighet med lite varmetap, kan du helt fint velge en liten og billig modell. Det er hovedsakelig eneboliger eller dårlig isolerte boliger som trenger kraftige varmepumpe. Foruten redusert strømforbruk, finnes det også andre fordeler med å montere luft-til- luft varmepumpe i boenheten din. Varmepumpen kan brukes til å rense luften for pollen og støv, noe som er positivt for deg som sliter med allergier. Varmepumpen kan også brukes til å kjøle ned leiligheten.

Ulemper med varmepumpe i enkelte boenheter

Støy
Den største ulempen med varmepumpe i et sameie er at du fort havne i konflikt med naboer. Utedelen til varmepumpen lager lyd som enkelte kanskje oppfatter som forstyrrende.

Vanligvis varierer støynivået mellom 19 og 50 desibel, avhengig av hvor hardt varmepumpen jobber. Jo hardere varmepumpen jobber, desto mer lyd lager varmepumpen.

For å unngå støy fra utedelen er plasseringen og monteringen like viktig som å velge en støysvak modell. Man anbefales aldri å sette utedelen under eller i nærheten av et soveromsvindu da dette for de aller fleste vil oppleves som forstyrrende.

Det kan være greit å vite at plassering inne i et hjørne kan virke negativt for støynivået, da dette skaper en slags «trakt» for lyden. En vegg eller et gjerde i kort avstand inn mot varmepumpen vil kunne reflektere støyen.

Siden utedelen vil kunne gi noe vibrasjon bør den ikke festes på en husvegg av tre — fest den i stedet på et stativ på bakken eller på grunnmuren (dersom den er høy nok.)

Du vil være pliktig til å utbedre eventuelle synlige merker på fasaden etter at du tar ned utedelen, for eksempel hvis du skal flytte eller bytte oppvarmingskilde. Siden det er membran i balkonggulvet, vil det ikke være mulig å skru fast et stativ. Her må man komme frem til en god løsning i samråd med en

leverandør. Det finnes imidlertid varmepumper med relativt stillegående utedeler. Disse varmepumpene er spesielt utviklet for dem som bor i tettbygde strøk, og de dermed passer bedre i et sameie.

Enkelte luft-til-luft varmepumper fås med nattmodus. Nattmodus er en innstilling som sørger for at utedelen lager minst mulig lyd, slik at naboene får sove i fred.

Avriming gir vann
Avrimingen om vinteren gjør at det vil renne vann fra utedelen. Varmepumpene kjører automatisk avriming av utedelen for å unngå at den ikke blir nediset. Dette kan generere nokså mye vann, opptil et par liter i timen. Når det er kaldt ute vil vannet som kommer fra avrimingen fryse, og det kan vokse seg store issvuller under pumpen, dersom vannet ikke ledes vekk. I verste fall — dersom pumpen ikke henger høyt nok over bakken — vil issvullen vokse opp i pumpen og forårsake skader på utedelen. Det er heller ikke heldig om isen og vannet blir liggende inntil husveggen og sørge for at den konstant får denne fukten utenfra. Det beste er å sørge for å kjøpe med en dryppanne og rør med varmekabel i, som kan lede vannet bort fra pumpen og ut til egnet område.

Forslag til regler dersom man velger å tillate å montere varmepumper:

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger:
I. Utvendig støynivå (dB)
2. Leverandør
3. Utvendige mål
4. Forslag til plassering

Etter at styret har godkjent oppsetting av varmepumpe og den er installert, må underskrevet serviceavtale fremlegges styret. Det gjøres oppmerksom på at varmepumper som blir montert i strid med disse reglene, vil bli demontert på seksjonseiers bekostning.

Betingelser for installeringen av varmepumpe, som må signeres og som forplikter den som monterer varmepumpe:

- Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk.
- Fastmonterte varmepumper er omfattet av støykrav etter de tekniske byggeforskriftene (TEK), og i Norsk standard 8175. Byggeforskriften setter ulike krav til støynivå for dag, natt og kveld. Siden varmepumpen ikke er avslått om natten er det nattkravet som er gjeldende. Gjeldende nattkrav er 35 dB(A), definert som lydtrykk (LpA). Det betyr at en varmepumpe ikke må forårsake større lydtrykk enn 35 dB(A) på fasader. Når det gjelder grenseverdier for innendørs er maksimalt lydtrykk fra tekniske installasjoner 32 dB(A) maks og 30 dB(A) i gjennomsnitt. Disse kravene må følges ved installasjon av varmepumpe.

- Utedelen kan medføre vibrasjonsstøy. Borettslaget/sameiet godkjenner derfor ikke montering til kledning. Varmepumpen skal derfor fortrinnsvis monteres på stativ på bakken eller unntaksvis festes til grunnmur/betong hvor dette kan gjøres forsvarlig.
- Utedelen skal monteres lavt nede slik at den er minst mulig synlig.
- Utedelen skal monteres slik at luften blåses 90 grader på ytterveggen.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke står utsatt for takras.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer snørydding og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer med avrenning av kondensvann. Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Varmepumpen må monteres med vibrasjonsdempende braketter.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Det må tegnes en serviceavtale på varmepumpen.
- Synlige rør og ledninger skal kles og males i husets farge.
- Seksjonseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- Ved salg av leilighet med varmepumpe forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen.
- Det er en forutsetning for styregodkjennelse av ny eier at denne aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av seksjonseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.

Forslag til nye vedtekter – valgordning

1. Informasjonsplikt

Styret plikter å informere valgkomiteen i god tid om:

- dato for årsmøtet
- hvilke verv som er på valg

2. Valgkomiteens mandat

Valgkomiteens eneste mandat er å arbeide bredt og aktivt for å finne flest mulig kandidater.

Verken styret eller valgkomiteen har mandat til å:

- rangere kandidater
- anbefale kandidater
- begrense antall kandidater
- holde tilbake informasjon

3. Valgkomiteen representerer Årsmøtet

Styret skal ikke på noen måte forsøke å påvirke resultatet av valgkomiteen arbeid.

4. Forberedende prosess

- Alle forslag på kandidater skal registreres via VIBBO
- Styret skal sørge for at løsningen er tilgjengelig i god tid
- Kandidatene gis anledning til å presentere sin motivasjon

5 Gjennomføring av valg

For å sikre bredest mulig forankring blant sameierne skal:

- Valget gjennomføres digitalt over tre dager
- Valget avholdes før ordinært årsmøte
- Årsmøtet gjennomføres fysisk som normalt

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), Sist endret: LOV-2025-12-19-114 fra 01.01.2026

§ 5.*Fravikelighet*

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 32.*Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 33.*Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26
Selskapsnummer: 7737 **Selskapsnavn:** MUNKERUDSAGA BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
VENDOMVEIEN 1

Dato: 17.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528692
2002

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.181 BNR. 478

Vi viser til bestilling av 20260317 for VENDOMVEIEN 1.

GNR. 181 BNR. 478

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.12.1947.

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

19768 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

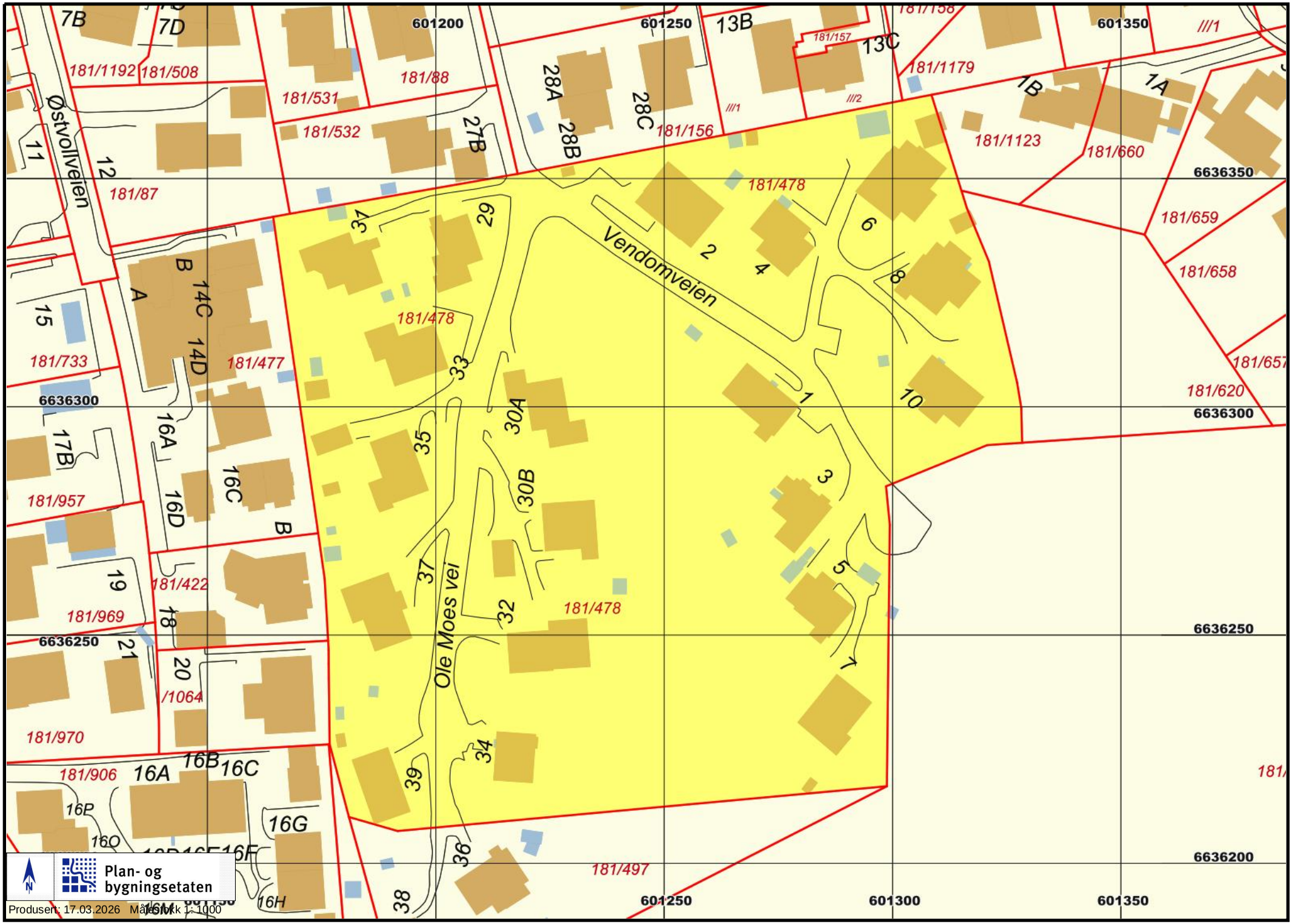
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Østvollveien
Vendomveien
Ole Moes vei
181/478
181/497
181/1192
181/508
181/88
181/531
181/532
181/87
181/156
181/157
181/1179
181/1123
181/660
181/659
181/658
181/657
181/620
181/733
181/477
181/957
181/422
181/969
181/970
181/906
601200
601250
601300
601350
6636350
6636300
6636250
6636200
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 17.03.2026 Målestokk 1:1000