LANGBØLGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Meglerbrev
Egenerklæring
Årsrapport
Protokoll årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Ferdigattester
Original byggetegning
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Langbølgen 50, 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 232
Andelsnummer 321

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 11.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4069 **Referansenummer:** YG3302

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i boligblokk oppført i 1965. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue med utgang til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². I tillegg disponerer boligen 1 loftsbod på ca. 6,4 m² og 2 kjellerboder på 2,3 m² og 2,3 m².

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2002: Innglassing av balkong i regi av borettslaget
2012: Utsiftning av de fleste vinduer i regi av borettslaget
2012: Lagt gulv i entré og stue (tidligere eier)
2012: Satt inn kjøkkeninnredning (tidligere eier)
2012: Skiftet ut varmtvannsbereder (tidligere eier)
2013: Pusset opp bad/wc (tidligere eier)
2015: Helsparklet og malt vegger i entré, stue og begge soverom (tidligere eier)
2015: Satt inn skyvedørsgarderobe i hovedsoverom (tidligere eier)
2018: Malt vegger i kjøkken og hovedsoverom (tidligere eier)
2022: Ny koblingsboks bak skuffer i kjøkken. Nye spotter og dimmer i bad. Nye downlights i kjøkken (tidligere eier)
2022: Utbedring av dårlig trykk på vanntilførsel til vaskemaskin (Rør og kjøkken AS)
2023: Skorsteiner utbedret i regi av borettslaget
2023: Satt inn peis
2025: Satt inn ny servantinnredning, servantarmatur og speilskap, bytte av fliser, samt montert ny lampe (Jaksa Tømrer og bad)
2022: Malt alle veggflater untatt kjøkken og bad/wc
2025: Malt veggflater i ett soverom

Vedlikeholdshistorikk er hentet fra tidligere salgsoppgave og opplysninger gitt av selger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført 1967. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk-/betongkonstruksjon. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, samt trepanel ved balkongpartier. Saltak/pulttak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og reposer i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2012 i kjøkken og begge soverom. Malt trevindu med 2-lags glass datert 1989 i stue. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og sikkerhetslås (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1989. Sydvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser. Rekkverk under innglassing i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré og stue. Flislagt gulv i kjøkken. Eikeparkett i begge soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt mur). Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom. Det går pipeløp i murstein gjennom leiligheten. Pipeløpet er pusset og malt. Peis med glassdør fra 2023 i stue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Hvite glatte innerdører (lettdører), ukjent årstall. Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgaredobe med speildører i entré. Skyvedørsgarderobe med froste glass i hovedsoverom (2015).

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp i 2013 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler, vegger kledd med fliser, og nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning/downlights. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjulte vannrør rør-i-rør og avløpsrør i plast. Fordelerskap med overløp til badegulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite/lyse glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Kjøkkenøy i lik utførelse. Overskap med frostede glassfronter. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap og fritthengende lamper. Nedfelt keramisk rennebeslag med oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Constructa induksjonstopp, Electrolux stekeovn og Electrolux kjøle -/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Innbygd varmtvannsbereder i hjørnet under kjøkkenbenk, inspeksjonsluke i kumskap. Vannrør i plast. Synlige avløpsrør i plast. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Ny oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i 2022, ny stekeovn i 2023, nye benkeplater i 2025, samt byttet kjøkkenventilator i 2025 (kjøpt brukt, ca. 5 år gammel).

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder innebygget i hjørnet i kjøkkeninnredningen. Vannrør i plast tilkoblet vannfordelerskap på bad/wc. Fordelerskapet har synlig overløp til våtromsgulv. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke og fordelerskap på bad/wc. Avløpsrør i pvc/plast. Hovedstrekk i soil-/støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad/wc. Downlights i kjøkken og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. GlobalConnect tv- og internett tilknytning. 230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2018. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

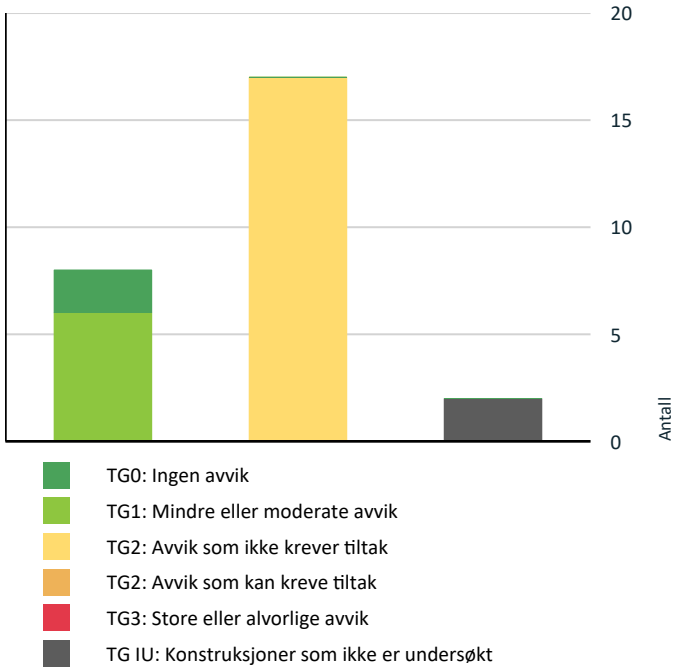
Andelsleilighet

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

Vegg mellom opprinnelig "spiseplass" og "kjøkken" er fjernet, det er i dag åpen løsning.

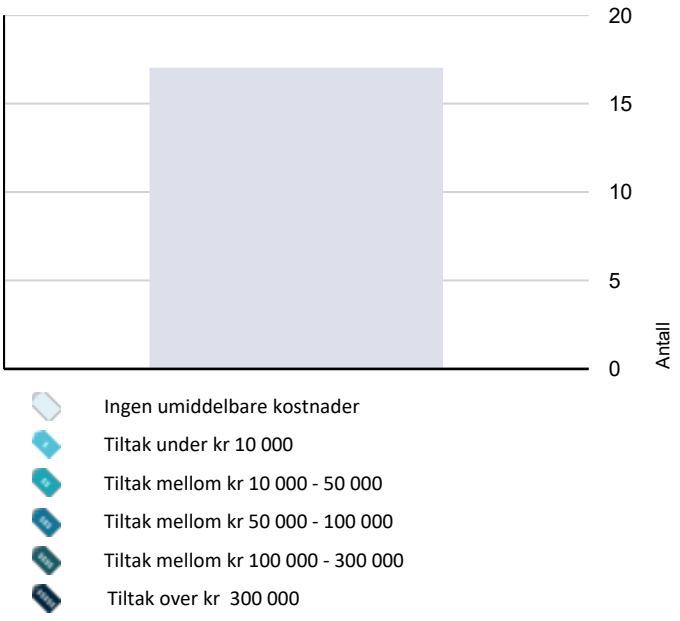
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - Stue	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass datert 2012 i kjøkken og begge soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Stue

Malt trevindu med 2-lags glass datert 1989 i stue.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med vindu fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punktert isolerglass, men på grunn av alder på vinduet kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og sikkerhetslås (Swedoor, B30/35db), ukjent årstall. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med trefliser. Rekkverk under innglassing i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,11 m opp til ramme/innglassing. Det er montert utelampe. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2002 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Feil på innglassing på balkong. Skjevhet i noen av glassene gjør at innglassingen ikke kan lukkes fullstendig. Er i dialog med styret om service.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført 1967. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk-/betongkonstruksjon. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk -/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, samt trepanel ved balkongpartier. Saltak/pulttak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og reposer i betong med terrazzo og malte overflater. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminatgulv i entré og stue. Flislagt gulv i kjøkken. Eikeparkett i begge soverom.

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

Himlinger: Malt puss/betong i alle rom med unntak av våtrom.

Vedlikehold: Lagt gulv i entré og stue i 2015, helsparklet og malt vegger i entré, stue og begge soverom i 2015, samt malt vegger i kjøkken og hovedsoverom i 2018 (tidligere eier). Malt alle veggflater untatt kjøkken og bad/wc i 2022. Malt veggflater i det minste soverommet i 2025.

Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Merknad: Parkettgulvet har stedvis overflateriper. Noen sprekker/riss i murpuss/overflater i leiligheten. Ellers normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist retningsavvik og skjevheter. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldige steder oppmålt til ca. 14 mm i stue og ca. 21 mm i hovedsoverom. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter. Gulv i stue og hovedsoverom har helling. I stuen er skjevheten/hellingen konsentrert langs vegg midt i leiligheten. Svikt/bevegelse i parkettgulv i hovedsoverom ved trykkbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg.

TG 1 Pipe og ildsted

Det går pipeløp i murstein gjennom leiligheten. Pipeløpet er pusset og malt. Peis med glassdør fra 2023 i stue. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Alle piper ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2023. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

TG 2 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører (lettdører), ukjent årstall. Malte karmer og dørgerikter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlige bruksslitasje på karmer/listverk og terskler.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med froste glass i hovedsoverom.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre innvendige forhold - 2

Skyvedørsgaredobe med speildører i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skyvedørsgarderoben har slitasje og dørene er trege.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp i 2013 i regi av tidligere eier. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger, primært i dusjsone.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik på varmekilde.
• Det er påvist andre avvik:

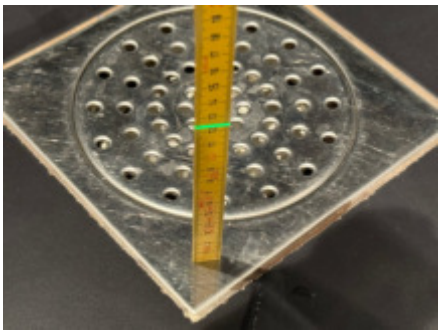
Det ble målt ca. 18 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Eier opplyser: Varmekablene har begrenset effekt, særlig i dusjsonen. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger, primært i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det må gjøres tiltak på varmekilde.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Fallforhold ca. 105 mm overkant gulv ved terskel


Fallforhold ca. 123 mm topp slukrist i dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

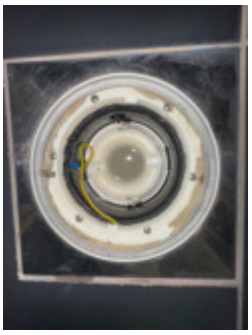
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Løs jordledning i sluk (nærmere undersøkelser anbefales). Eier opplyser: Det kan forekomme noe tilbakeslag i sluk i dusj ifm. tett toalett, skyldes gamle felles avløpsrør i blokka.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sisterne. Servantinnredning med hvite glatte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur, speilskap og belysning/downlights. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Skjulte vannrør rør-i-rør og avløpsrør i plast. Fordelerskap med overløp til badegulv. Utbedring av dårlig trykk på vanntilførsel til vaskemaskin i 2022 (Rør og kjøkken AS). Satt inn ny servantinnredning, servantarmatur og speilskap, bytte av fliser, samt montert ny lampe i 2025 (Jaksa Tømrer og bad).

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser: Noe tregt avløp fra toalett. Kan også forekomme noe misfarget vann/lukt. I følge rørlegger kommer det av gamle felles avløpsrør i blokka. Tett toalett i juni 2022, februar 2024 og mars 2025, ordnet av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er ikke behov for strakstiltak. Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte/rist i nedkant dør.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det er ikke tillatt med mekanisk avtrekk iht. borettslagets vedtekter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2012 med hvite/lyse glatte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Kjøkkenøy i lik utførelse. Overskap med frostede glassfronter. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap og fritthengende lamper. Nedfelt keramisk rennebeslag med oppvaskkum og ettgreps kjøkkenarmatur. Opplegg og plass for oppvaskmaskin. Integrert Constructa induksjonstopp, Electrolux stekeovn og Electrolux kjøle-/fryseskap. Kjøkkenventilator med kullfilter. Innbygd varmtvannsbereder i hjørnet under kjøkkenbenk, inspeksjonsluke i kumskap. Vannrør i plast. Synlige avløpsrør i plast. Det er montert waterguard (lekkasjevarsler). Ny oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i 2022, ny stekeovn i 2023, nye benkeplater i 2025, samt byttet kjøkkenventilator i 2025 (kjøpt brukt, ca. 5 år gammel).

Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Enkelte kjøkkenfronter har mindre skader/sår. Eier opplyser: Mindre lekkasje fra overløpsventil på vask på kjøkkenet, uproblematisk så lenge vasken ikke fylles helt opp.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Byttet kjøkkenventilator i 2025. Kjøpt brukt, ca. 5 år gammel.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Ikke tillatt med mekanisk avtrekk iht borettslagets vedtekter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast tilkoblet vannfordelerskap på bad/wc. Fordelerskapet har synlig overløp til våtromsgulv. Røranlegg til kjøkken og bad/wc er fornyet i 2012-2013. Stoppekraner er lokalisert i inspeksjonsluke og fordelerskap på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

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

Ukjent type rør-i-rør system. Eier opplyser: I forbindelse med utbedring av dårlig trykk i kran for vaskemaskin april 2022, ble rørforgrening/fordelingsskap beskrevet som "merkelig" av rørlegger, visstnok av type som ikke er vanlig å bruke i Norge.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anlegget bør på sikt sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Inspeksjonsluke med stoppekran


Vannfordelerskap

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i pvc/plast. Røranlegg til kjøkken og bad/wc er fornyet i 2012-2013. Hovedstrekk i soil-/støpejern fra byggeår. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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

Hovedstrekket er fra byggeår og nærmer seg tidspunkt for utskiftning. Eier opplyser: Noe tregt avløp fra toalett. I følge rørlegger kommer det av gamle felles avløpsrør i blokka.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon av boligen med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Merknad: Det mangler deksel på ventilasjonsluke i kjøkken (delvis tildekket av kjøkkeninnredning). Ventilasjonsluker på soverommene er murt igjen ifm fasaderehabilitering. Bygningsdelen er iht. til datidens krav. Naturlig ventilasjon betyr at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig før og mange boliger har denne løsningen enda. Det stilles i nyere boliger krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder innebygget i hjørnet i kjøkkeninnredningen. Berederen er fra ca. 2012, men kan være noe eldre iflg. eier. Ukjent eksakt årstall og størrelse/volum. Undertegnende har begrenset kompetanse til å vurdere varmtvannsberederens eksakte tilstand. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Berederen er innebygget. Det er ikke mulighet for inspeksjon/kontroll uten demontering/destruktive inngrep.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner. Downlights i kjøkken og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. GlobalConnect tv- og internett tilknytning.

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230 V systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler og 7 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2018.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1965 Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   2021: Ny koblingsboks bak skuffer i kjøkken. Nye spotter og dimmer i bad. Nye downlights i kjøkken (tidligere eier). 2022: Montering av stikkontakter, samsvarserklæring foreligger - Norstrand Elektro På Timen AS, det foreligger samsvarserklæring). 2023: Bytte av taklamper, justering bryter balkongbelysning, ny stikkontakt, montering dimmere, ikke tilgang til samsvarserklæring pga manglende tilgang til boligmappa, fakturaer vedlagt - Storm Elektro, det foreligger faktura). 2025: Installasjon av ny 16A kurs til stekeovn, fast kobling til varmvannsbereder, bytte av taklampe, flytting av dimmer, samsvarserklæring foreligger, se vedlegg - Optimal Elektro AS, det foreligger samsvarserklæring). 2025: Bytte av lampe på bad, tilkobling av strøm til ventilator på kjøkken. Utført i regi av Jaksa Tømrer og Bad.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Eier opplyser: Det forekom tidligere i kjøkken ved samtidig bruk av stekeovn og f.eks kaffetrakter. Ny 16 A kurs til stekeovn ble installert, antas å ha rettet problemet.

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

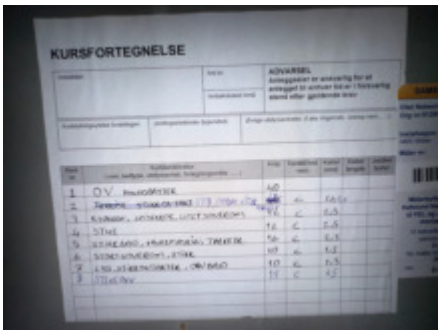
Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kursoversikt


Sikringsskap

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Kontrolleres årlig i regi av borettslaget.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

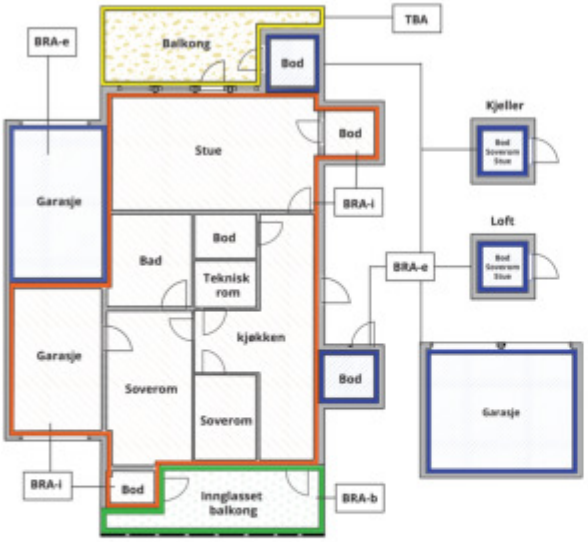
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		6		6	
3.Etasje	71		8	79	
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**11**	**8**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3.Etasje	Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Kjellerbod 1, Kjellerbod 2	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod på ca. 6,4 m² (BRA-e).

3.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue med utgang til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m² (BRA-b). Takhøyden ble målt til ca. 2,51 m.

Kjeller: 2 kjellerboder på 2,3 m² og 2,3 m² (BRA-e).

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vegg mellom opprinnelig "spiseplass" og "kjøkken" er fjernet, det er i dag åpen løsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	71	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Elin Elisabeth Norby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	232		0	29907.1 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Langbølgen 50

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
421/Munkelia Borettslag	950948272	421	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Elin Elisabeth Norby

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
321	100	11 900	12 620	*31.12.2023*	88 000	*01.01.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i 3.etg i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lambertseter/Munkelia i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Kort vei til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode turog rekreasjonsmuligheter ved bl.a. Ekebergsletta og Østensjøvannet, tur- og friluftsområder i Østmarka samt badeplasser ved bl.a Bunnefjorden, Hvervenbukta og Nordstrand Bad. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall, treningssenter og kino m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for borettslaget på ca. 29.907 m² for gjeldende gårds- og bruksnummer. Tomten er opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantninger, prydbusker og trær, lekeplass og sittegrupper samt asfaltert adkomst og internveier.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.423,- pr.mnd. (inkl.bla. HomeNet internett, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, fellesvaskeri, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 2,3 m² og 2,3 m², samt 1 loftsbod på ca. 6,4 m² (merket nr. 421). Tilgang til felles sykkelbod og felles rom i 1.etasje.

Parkering: Mulighet for leie av garasjeplass/biloppstillingsplass etter venteliste og ansiennitet. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består av boligblokker og småhusbebyggelse. Munkelia borettslag består av i alt 428 andelsleiligheter fordelt på 24 bygninger.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring				

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	11.03.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egenerklæring	10.03.2025	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	10.03.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Megler	10.03.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.03.2025	
2	13.03.2025	
3	14.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

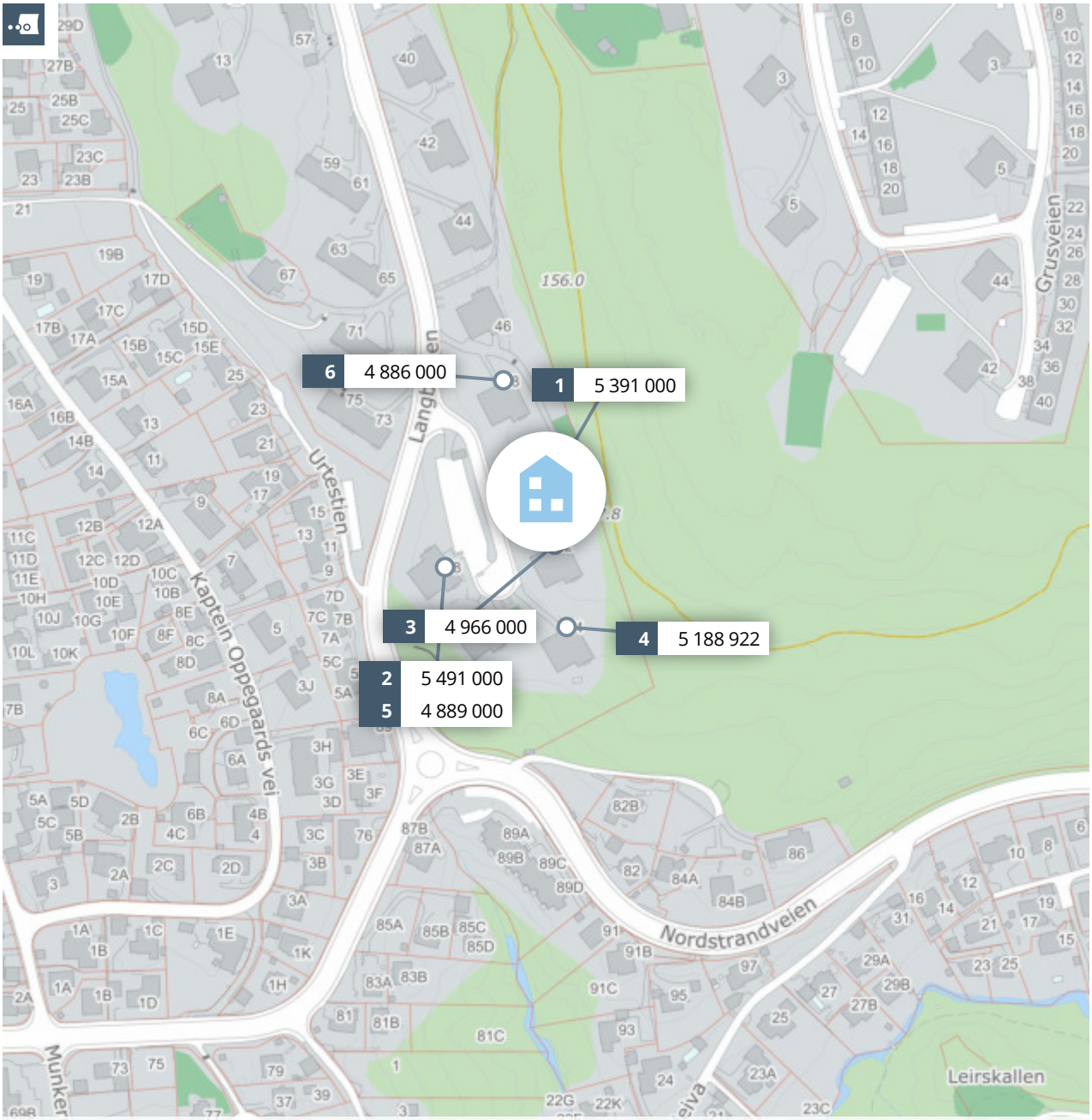
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/YG3302

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

LANGBØLGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 17.03.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langbølgen 50, 1150 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1965

GNR 159 BNR 232 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Blåfjellet vest

Verdivurdert til

4 850 000

88 000	4 938 000	69 549
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	11 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	4 423
Formue	12 620
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langbølgen 50 75 m² 1966 3. etg 2 sov	16.09.2024	5 200 000	**5 300 000**	91 000	5 391 000	**71 880**
2 Langbølgen 58 75 m² 1967 3. etg 2 sov	05.02.2025	5 150 000	**5 400 000**	91 000	5 491 000	**73 213**
3 Langbølgen 52 74 m² 1965 4. etg 2 sov	12.03.2025	4 500 000	**4 875 000**	91 000	4 966 000	**67 108**
4 Langbølgen 54 71 m² 1967 4. etg 2 sov	25.02.2025	4 800 000	**5 100 000**	88 922	5 188 922	**73 083**
5 Langbølgen 58 70 m² 1966 3. etg 2 sov	21.01.2025	4 700 000	**4 800 000**	89 000	4 889 000	**69 843**
6 Langbølgen 48 70 m² 1965 1. etg 2 sov	05.02.2025	4 650 000	**4 800 000**	86 000	4 886 000	**69 800**

Pen og usjenert 3-roms leilighet på 71 m². I tillegg kommer innglasset balkong på 8 m² som vender mot sydvest med gode solforhold. Leiligheten har en meget god planløsning med stort spisekjøkken, romslig stue og store vindusflater. Videre har leiligheten en flott beliggenhet i toppetasjen på hjørnet med utsikt over nærområdet.

Sentralt med gangavstand til Munkelia T-banestasjon, Sæter torg og umiddelbar nærhet til turløype/friområde.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



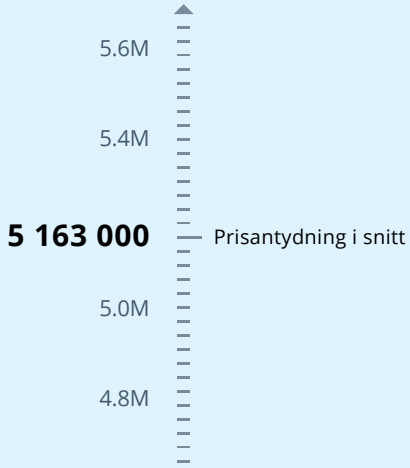
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
17.11.2021	25.11.2021	15.03.2022	4 200 000	4 200 000	76 000	4 276 000
25.04.2014	02.07.2014	03.10.2014	2 900 000	2 850 000	105 000	2 955 000
04.05.2006	15.05.2006		1 550 000	1 640 000	126 000	1 766 000

Leiligheter til salgs i Blåfjellet vest grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

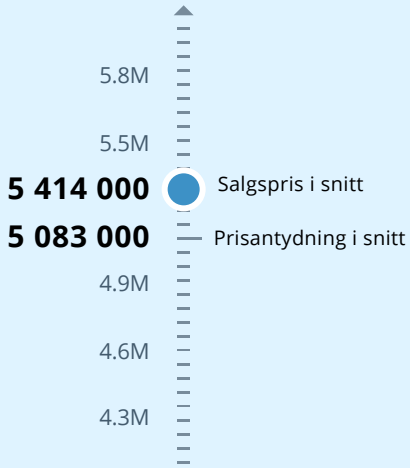


Annonsene har i snitt ligget ute i

8
dager

Leiligheter solgt i Blåfjellet vest grunnkrets siste 3 mnd

11
leiligheter solgt

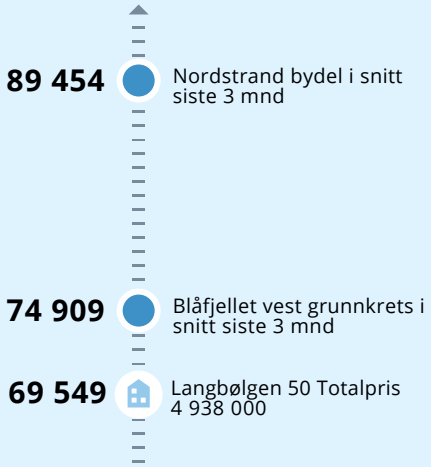


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 6.6% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Øystein Opheim
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3001746@usermail.webmegler.no

8355118 270/421 07.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.03.2025.

Boligselskap:	270 Munkelia Borettslag
Organisasjonsnr:	950.948.272
Andelseier:	Elin Elisabeth Norby
Leieobjektnr:	421
Adresse:	Langbølgen 50, 1150 OSLO
Andelsnummer:	321
Borettsinnskudd:	kr 11.900,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/munkelia

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector Forsikring - polisenummer .
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Møte 31.10 ot 7.11 vedtatt følgenfelleskostnadene Kat økes med 6%. Parkeringsplass økes med 50 kr pr mnd. Garasje økes med 50 kr pr mnd , Fryseboks økes med kr 30 pr andel pr mnd , Trappevaskøkes med kr 60 pr andel pr mnd og Strøm i kjellerbod med kr 30 pr andel pr mnd. Endringen trer i kraft fra 1.1.2025
- Parkeringsplass og garasje følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles etter lister. Ved ønske om parkeringsplass eller garasje, ta kontakt med OBOS, oef@obos.no Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser
- El bil eiere kan registrere seg som bruker via Smartcharge-appen https://smartcharge.io/me/. Betalingsløsning er implementert i ladeboksene, og den enkelte eier blir fakturert for eget forbruk. Ta kontakt med styret for øvrige spørsmål knyttet til el bil lading.
- Borettslagets beboer portal er.vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207767786	A	3.442.088,-	10 år 8 md.	12		Flyt	5,50%
* OBBK05-98207882062	A	3.771.363,-	27 år 8 md.	12		Flyt	5,50%
* OBBK06-98207882070	A	21.870.256,-	21 år 9 md.	12		Flyt	5,50%
* OBOS07-98208057774	A	11.652.096,-	28 år 1 md.	12		Flyt	5,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.423,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.293,-
Trappevask	130,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	131,-	4.894,-	12.620,-	88.919,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK05-98207882062	8.873,-	53,-
* OBBK06-98207882070	51.418,-	338,-
* OBOS07-98208057774	27.392,-	160,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 88.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Munkelia Borettslag V/styreleder Evt Nestlede Langbølgen 51, 1150 OSLO, e-post: munkelia@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250145

Selger 1 navn
Elin Elisabeth Norby

Gateadresse
Langbølgen 50

Poststed	Postnr
Oslo	1150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 38250145

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe tregt avløp fra toalett. Kan også forekomme noe misfarget vann/lukt. I følge rørlegger kommer det av gamle felles avløpsrør i blokka. Tett toalett i juni 2022, februar 2024 og mars 2025, ordnet av rørlegger. Skruehull i en flis etter bytte av servantskap. Mindre lekkasje fra overløpsventil på vask på kjøkkenet, uproblematisk så lenge vasken ikke fylles helt opp.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: 1) Byttet baderomsmøblement (servantskap, kran og speilskap, bytte av fliser, samt montering av ny lampe), mars 2025. 2) Utbedring av dårlig trykk på vanntilførsel til vaskemaskin, april 2022. 3) Bad pusset opp i regi av tidligere eier, har ingen historikk/dokumentasjon på dette.

Arbeid utført av: 1) Jaksa Tømrer og Bad AS, 2) Rør og kjøkken AS

Filer

Rør og Kjøkken AS.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad pusset opp i regi av tidligere eier ca. 2012, antas utført arbeid på sluk i denne forbindelse, ingen dokumentasjon på hvordan arbeidet ble utført eller om det ble utført av fagfolk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe i sluk i dusj ifm tett toalett, skyldes gamle felles avløpsrør i blokka

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud i forkant av utbedring av skorsteiner i 2023, opphevet etter utbedring høsten 2023.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet i gulvene i leiligheten. Noen sprekker i murpuss / overflater i leiligheten.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250145

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	1) Installasjon av ny 16A kurs til stekeovn, fast kobling til varmvannsbereder, bytte av taklampe, flytting av dimmer, samsvarserklæring foreligger. 2) Bytte av taklamper, justering bryter balkongbelysning, ny stikkontakt, montering dimmere. Ikke tilgang til samsvarserklæring pga manglende tilgang til boligmappa, fakturaer foreligger. 3) Montering av stikkontakter, samsvarserklæring foreligger. 4) Bytte av lampe på bad, tilkobling av strøm til ventilator på kjøkken, mars 2025. Utført i regi av Jaksa Tømrer og bad, foreligger ikke mottatt samsvarserklæring. 5) Ingen kjennskap til arbeider utført i regi av tidligere eiere. Kjøkken og bad ble pusset opp ca. 2012, ingen kunnskap om arbeid utført på el-anlegg ifm dette.
Arbeid utført av	1) Optimal Elektro AS, 2) Storm Elektro, 3) Norstrand Elektro På Timen AS, 4) Jaksa Tømrer og Bad eller elektriker i deres regi

Filer

Samsvarserklæring Nordstrand Elektro 1.pdf
Samsvarserklæring Optimal Elektro.pdf
Strom Elektro 2.pdf
Storm Elektro 1.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250145

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fellesutgiftene økt med 6 % i 2025, antas økt noe videre i kommende år. Ikke vedtatt per nå, men ifølge info på Vibbo nærmer rør/soilrør seg "alder for utskiftning".

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge facebook-gruppe har det gått ut melding om rotter til noen beboere, kjenner ikke til hvilke blokker det gjelder.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge facebook-gruppe skjeggkre i noen av blokkene, kjenner ikke til om dette gjelder nr. 50. Har ikke sett noe selv.

Document reference: 38250145

Tilleggskommentar

Feil på innglassing på balkong, skjevhet i noen av glassene gjør at den ikke kan lukkes fullstendig. Er i dialog med styret om service. Mangler deksel på ventilasjonsluke på kjøkken, delvis dekket av kjøkkeninnredning. Begrenset effekt av varmekabler på bad, særlig i dusjsone.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250145

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Elisabeth Norby	6a467fc1977192bfa23e2678 4e3812f5f21f2f23	13.03.2025 17:00:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250145

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ÅRSRAPPORT

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 270

Munkelia Borettslag

Velkommen til årsmøte i Munkelia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Honorar til valgkomiteen
8. Forslag om å installere ringetablåer med kamera
9. Forslag om å tillate gassgrill på balkongene
10. Forslag om å etablere utvendige sykkelboder
11. Forslag om ikke å klippe all plen
12. Forslag om å gi andelseier anledning til å isolere gulv i egen leilighet
13. Forslag om å etablere solceller på tak/fasader
14. Forslag om å gjenopprette mulighet for tilkobling motorvarmere ved LB 56/58.
15. Forslag om at styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne og legges ut på Vibbo.
16. Forslag om godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Munkelia Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styre ønsker Arild Rebbeng til møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng 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 Heidi W. Svendsenforeslått. Protokollvitner velges i generalforsamlingen

---

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 at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0270 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å honorere valgkomiteen med kr 15 000

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

Sak 8

Forslag om å installere ringetablåer med kamera

Forslag fremmet av:
Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fornye portsystemet med nye ringeklokker ved inngang, også med kamera. Dette er også et sikkerhetstiltak knyttet til et antall innbrudd vi har opplevd i borettslaget den siste tiden.

Styrets innstilling

Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak

Installere ringetablåer med kamera

Sak 9

Forslag om å tillate gassgrill på balkongene

Forslag fremmet av:
Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Åpne for at det er lov med gassgrill på balkongene. Ser ikke at å grille med gass er verken farligere eller til mer sjenanse enn å grille med elektrisk grill. Dette er en ganske utdatert regel jeg håper dere kan diskutere og åpne opp for.

Styrets innstilling

Styre avviser forslaget med samme begrunnelse som før om brannvern ved bruk av gass på innglassede balkonger. Styret viser til at elektrisk grill er tillatt.

Forslag til vedtak

Åpne opp og tillate gassgrill på balkongen

Sak 10

Forslag om å etablere utvendige sykkelboder

Forslag fremmet av:
Vidar Mangset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå som alle oppfordres til å sykle, foreslås det å bruke en garasje og/eller noen tørkebåser til oppbevaring av sykler, med mulighet til å lade elsykler. Det foreslås å etablere en slik sykkelbod i Mikrobølgen og to til tre i Langbølgen. Det bør settes inn fastmonterte sykkelstativ, slik at sykler kan låses og montere tak på tørkebåsene. Dette er gjort i flere borettslag på Lambertseter. Det er også mulig å søke OBOS om støtte til dette

Styrets innstilling

Styret støtter i utgangspunktet forslaget, men fraråder å bruke garasjer til dette, bl.a. på grunn av bortfall av leieinntekter. Styret foreslår å utarbeide et forslag som så legges ut på Vibbo for kommentarer fra andelseierne.

Forslag til vedtak

Det etableres utvendige sykkelboder

Sak 11

Forslag om ikke å klippe all plen

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har store arealer som er dekket av gressplen som klippes ofte i «sommersesongen». Arealet som klippes bes vurdert redusert med tanke på miljø/artsmangfold og økonomi. Vårt vaktmesterselskap ser hvordan vi bruker utearealene. Til avstemning: Vårt vaktmesterselskap bes anbefale styret om hvordan utearealene kan ivaretas på en mest mulig miljømessig og kostnadseffektiv måte, i samarbeide med styret. Robotgressklippere bør vurderes av vaktmesterselkapet. Vaktmesterselskapet bes også om en vurdering om hvordan vi kan ivareta gartneroppgaver på en bedre måte framover enn i dag.

Styrets innstilling

Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak

All plen klippes ikke

Sak 12

Forslag om å gi andelseier anledning til å isolere gulv i egen leilighet

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De som bor i lamell og punktblokker i 1. etg. må få anledning til å isolere gulvene eller at det gjøres andre fornuftige tiltak. Styret bes vurdere hvorvidt gulvene i 1. etg. kan isoleres eller oppvarmes på best mulig måte i den hensikt å gjøre 1. etasjene mindre gulvkalde og derigjennom øke bo- og eiendomsverdiene for oss alle. Nye EU/EØS regler for energiklassifisering vil gjelde. Styret bes vurdere hvordan vi på best mulig måte kan tilfredsstille disse. Til avstemning: Styret bes framlegge forslag til å gjøre leilighetene i punkt og lamellblokker mindre gulv/vegg/tak kalde som tilfredsstiller nye EU-regler og som ikke påfører borettslaget unødig høye strømutgifter. Tiltakene kan også gjelde vinduer i kjellerfasader og tak mv.

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget om å etterisolere. Dette er gjort mange steder allerede, uten at det har hatt særlig effekt. Det som omhandler vinduer i forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak

Gi andelseier anledning til å isolere gulv i egen leilighet

Sak 13

Forslag om å etablere solceller på tak/fasader

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret bes vurdere hvordan vi best kan etablere solceller/solfangere mv. på tak/fasader og på garasjer i den hensikt å redusere våre felles strømkostnader (i fellesarealer) og på sikt andre arealer framover. Evt. beskatning på fortjeneste på salg av energi inkludert.

Styrets innstilling

Styret har ikke hatt anledning til å undersøke muligheter og kostnader pga. tre store prosjekter etter generalforsamlingen i 2022, hvor det ble vedtatt "å utrede muligheten for å etablere solceller og/eller solvarme." Denne vinterens lekkasjer fra takene betinger at saken utredes på et grundig og bredt grunnlag. Forslaget oversendes styret.

Forslag til vedtak

Styret bes vurdere hvordan vi best kan etablere solceller/solfangere mv. på tak/fasader og på garasjer i den hensikt å redusere våre felles strømkostnader (i fellesarealer) og på sikt andre arealer framover. Evt. beskatning på fortjeneste på salg av energi inkludert.

Sak 14

Forslag om å gjenopprette mulighet for tilkobling motorvarmere ved LB 56/58.

Forslag fremmet av:
Thor Arne Stenseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjenopprette mulighet for tilkobling av motorvarmer på parkeringsplassene ved Langbølgen 56/58

Styrets innstilling

Styret avviser forslaget. De som har behov for motorvarmer må kjøpe lader på vanlig måte og ekstrautstyr til laderen som gjør det mulig å bruke motorvarmer.

Forslag til vedtak

Gjenopprette mulighet for tilkobling av motorvarmer på parkeringsplassene ved Langbølgen 56/58.

Sak 15

Forslag om at styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne og legges ut på Vibbo.

Forslag fremmet av:
Gro Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne og legges ut på Vibbo. Det gjøres unntak for taushetsbelagte opplysninger.

Vi lever i et åpent, demokratisk samfunn. I demokratiets ånd synes jeg vi skal ha åpenhet rundt styrets arbeide. Offentlighetsloven (Lov om rett til innsyn i offentlig virksomhet) gjelder ikke for privat virksomhet som feks borettslag. Styreprotokollene kan gjøres tilgjengelige dersom generalforsamlingen vedtar dette. Jeg kan ikke finne noe forbud mot dette.

Taushetsbelagte opplysninger legges derimot ikke ut. Viser til Borettslagslovens paragraf 13-1; Teieplikt.

Formålet med offentlighetsloven er å legge til rette for at offentlig virksomhet er åpen og gjennomsiktig for slik å styrke informasjons- og ytringsfriheten, den demokratiske deltakelsen, rettssikkerheten for den enkelte, tilliten til det offentlige og kontrollen fra allmenheten. Loven skal og legge til rette for viderebruk av offentlig informasjon. (Offentlighetsloven paragraf 1). Jeg synes offentlighetslovens formål gjengir gode verdier vi bør videreføre og formalisere i borettslaget vårt. Å bestemme seg for at styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne, er ledd i dette.

Styrets innstilling

Styret henstiller til årsmøtet om å stemme imot forslaget om å gjøre styreprotokollene tilgjengelige for andelseierne og legge protokollene ut på vibbo. Begrunnelse: Styreprotokollene er etter sikker rett styrets interne dokument/ arbeidsverktøy og har som formål å dokumentere styrets lovpålagte plikt om å avholde møter og treffe beslutninger på vegne av borettslaget og under forutsetning av at dette har skjedd i henhold til lov og etter en forsvarlig saksbehandling.
Forslagsstillerens begrunnelse er besnærende, men tar ikke høyde for at et borettslag IKKE er noe politisk eller forvaltningsmessig organ. De demokratiske prinsipper og prinsipper om åpenhet som gjelder for borettslag følger av burettslagsloven og ikke av forvaltningsloven eller lovverket for politiske organer.
Informasjon til andelseierne er best gjennomført etter andre prinsipper for kommunikasjon mellom styre og andelseiere.

Forslag til vedtak

Styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne og legges ut på Vibbo.

Sak 16

Forslag om godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner

Forslag fremmet av:
Richard Lunde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det utarbeides detaljerte retningslinjer for drift og vedlikehold av alle felles tekniske installasjoner etter mønster av det som ble gjort for vann, bad og toalett.
Det innføres godkjenningsrutiner for arbeider som beboerne ønsker å foreta i egne leiligheter. Forandringer på tekniske fellesanlegg kan ikke settes i gang før styret har gitt godkjenning.
Det innføres kontrollrutiner for at arbeidene er utført i henhold til den godkjenning som er gitt, og at krav om nødvendig fagmessig kompetanse er tilfredsstilt.

Det innføres rutiner for regelmessig (årlig?) kontroll av de tekniske anleggene i hver leilighet.
Den årlige kontrollen av bruken av fellesarealene på loft og i kjeller inngår i regelverket.
Det skrives en «kontrollrapport» til bruk av fremtidige styrer. Rapporten legges ikke ut til offentliginnsyn, men er et internt styredokument. Regelverket om endringer og vedlikehold av felles tekniske installasjoner bør gjøres tilgjengelig for beboerne på nettet.

Styrets innstilling

Styret er enig i hovedtrekkene i forslaget og arbeider allerede etter de linjer forslaget går ut på. Styret mener også at en detaljstyring fra årsmøtet på dette viktige området dels er i strid med burettslagslovas prinsipper for arbeids- og kompetansefordelingen mellom årsmøte og styret og at det derfor skaper uklare ansvarsforhold i dette viktige arbeidet. Styret vil derfor foreslå for årsmøtet at forslaget overendes styret uten realitetsvotering.

Forslag til vedtak

Det etableres godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner

---

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Tom Svadberg er ikke på valg.

Styremedlemmene Wenche Svedjan og Peter Myklebust trakk seg i perioden.

Roller og kandidater

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

- Robert Heiberg Kahrs

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

- Liv Hilde Hansen
- Oddbjørn Nybø

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

- Ine-Lill Andresen
- Knut Leirpoll

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Lene Aarum Casquinha
- Rolf Westad

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

- Ingrid Elise Husby
- Lana Marusic
- Peter Myklebust

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Robert Heiberg Kahrs

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

- Liv Hilde Hansen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robert Heiberg Kahrs	Lindbäckveien 23 E
Nestleder	Liv Hilde Hansen	Langbølgen 46
Styremedlem	Peter Runar Myklebust	Mikrobølgen 3
Styremedlem	Oddbjørn Nybø	Langbølgen 40
Styremedlem	Tom Svadberg	Mikrobølgen 9
Varamedlem	Hege Bø Johansen	Mikrobølgen 9
Varamedlem	Svein Andre Lesto	Mikrobølgen 7

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Robert Heiberg Kahrs	Lindbäckveien 23 E
Varadelegert	
Liv Hilde Hansen	Langbølgen 46

Valgkomiteen

Ingrid Elise Husby	Mikrobølgen 9
Lana Marusic	Langbølgen 51
Ingvild Helene Standal	Langbølgen 53

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har styrerom/kontor i Langbølgen 51.
Styret kan kontaktes på e-post munkelia@styrerommet.no
og på styrets vakttelefon: 46 81 16 89
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Munkelia Borettslag
Borettslaget består av 428 andelsleiligheter.
Munkelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950948272 og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
159 227 228 229 231 232

Første innflytting skjedde i 1965. Tomten ble kjøpt i 1986.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi og administrere andelseiernes bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Munkelia Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:
Innkrevde kapitalkostnader hvor det har vært flere renteoppganger i 2023.
Andre inntekter (se note 3).

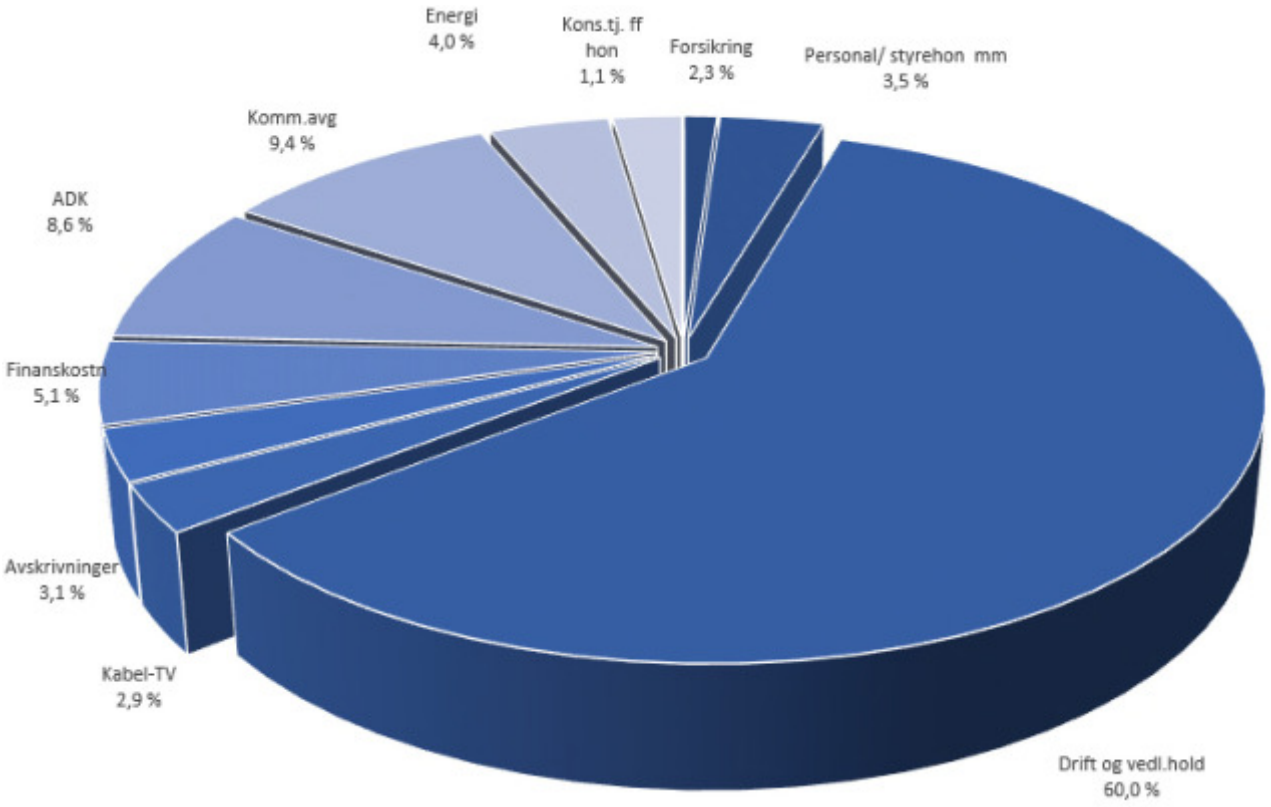
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til prosjektene enn først antatt, (rehabilitering av gavlvegger og skorsteiner, samt infrastruktur for lading av elbil).

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes forlenget løpetid på lånene.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 6 241 000 til større vedlikehold, som bl.a. omfatter installering av vannmålere, maling av garasjer og ettersyn av garasjenes elektriske anlegg og til det generelle vedlikeholdet i borettslaget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi tror derfor at energikostnadene vil ligge på omtrent samme nivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Munkelia Borettslag.

Lån
Munkelia Borettslag har fire lån i OBOS Boligkreditt til en løpende rentesats på 5,5%.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Munkelia Borettslag har betalt forretningsførerhonorar til OBOS på kr 359 990 inkl. mva.
Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 379 872 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Munkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkelia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

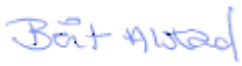
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MUNKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 272, KUNDENR. 270
INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 305 946**	**4 624 572**	**4 305 946**	**1 886 373**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-13 173 975	2 174 938	-19 822 000	2 077 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 098 148	1 097 276	1 057 000	1 057 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-208 483	-128 651	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	12 000 000	0	0	0
Økning annen langsiktig gjeld		28 000	38 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 050 299	-3 462 982	5 663 000	-978 000
Red. annen langs. gjeld		-36 000	-36 000	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-70 778	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 186	-1 207	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 419 573**	**-318 626**	**-13 102 000**	**2 156 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 886 373**	**4 305 945**	**-8 796 054**	**4 042 373**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 955 658	5 296 413
Kortsiktig gjeld	-2 069 285	-990 468
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 886 373**	**4 305 945**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 502 869	2 530 706	1 452 692	421 200
Innkrevde felleskostnader	2	21 465 200	19 490 749	21 531 308	22 570 800
Antenneanlegg		39 387	36 639	37 000	38 000
Andre inntekter	3	654 857	1 361 064	0	2 030 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**23 662 313**	**23 419 158**	**23 021 000**	**25 060 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-568 588	-302 951	-207 000	-508 000
Styrehonorar	5	-650 000	-650 000	-650 000	-750 000
Avskrivninger	15	-1 098 148	-1 097 276	-1 057 000	-1 057 000
Revisjonshonorar	6	-20 875	-19 750	-17 000	-18 000
Andre honorarer		0	0	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-359 990	-345 480	-362 000	-381 000
Konsulenthonorar	7	-1 494 062	-1 594 170	-150 000	-750 000
Kontingenter		-85 600	-85 600	-86 000	-86 000
Drift og vedlikehold	8	-20 944 461	-6 355 306	-27 020 000	-6 241 000
Forsikringer		-808 130	-788 342	-770 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-3 729 275	-3 108 172	-3 726 000	-4 366 000
Energi/fyring	10	-1 407 632	-1 550 868	-2 500 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 027 577	-1 682 459	-1 100 000	-1 070 000
Andre driftskostnader	11	-2 996 906	-2 790 359	-3 033 000	-3 235 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-35 191 245**	**-20 370 734**	**-40 678 000**	**-20 777 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-11 528 932**	**3 048 424**	**-17 657 000**	**4 283 000**
Innbetalt andel fellesgjeld		70 778	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-11 458 154**	**3 048 424**	**-17 657 000**	**4 283 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	53 954	11 779	10 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 769 775	-885 265	-2 175 000	-2 226 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNAD		**-1 715 821**	**-873 486**	**-2 165 000**	**-2 206 000**
ÅRSRESULTAT		**-13 173 975**	**2 174 938**	**-19 822 000**	**2 077 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 174 938		
Fra annen egenkapital		-13 173 975	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	111 505 511	111 505 511
Tomt		3 664 171	3 664 171
Andre varige driftsmidler	15	11 203 293	12 092 957
Miljøbankkonto, øremerket		371 097	181 363
SUM ANLEGGSMIDLER		**126 744 072**	**127 444 002**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		208 598	2 210
Forskuddsbetalte kostnader		3 900	11 201
Andre kortsiktige fordringer	16	1 203	22 563
Energiavregning	22	173 435	331 972
Driftskonto OBOS-banken		3 309 348	4 691 108
Skattetrekkskonto OBOS-banken		25 353	23 905
Sparekonto OBOS-banken		233 820	213 454
SUM OMLØPSMIDLER		**3 955 658**	**5 296 413**
SUM EIENDELER		**130 699 729**	**132 740 415**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 428 * 100		42 800	42 800
Annen egenkapital	17	80 992 529	94 166 504
SUM EGENKAPITAL		**81 035 329**	**94 209 304**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	41 943 211	32 064 288
Borettsinnskudd	19	4 951 200	4 951 200
Annen langsiktig gjeld	20	700 704	525 156
SUM LANGSIKTIG GJELD		**47 595 115**	**37 540 644**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 755 740	958 466
Skyldige offentlige avgifter	21	35 125	25 184
Påløpte renter		197 088	6 818
Påløpte avdrag		81 332	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 069 285**	**990 468**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**130 699 729**	**132 740 415**

Pantstillelse	23	71 451 200	103 451 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Munkelia Borettslag

Robert Heiberg Kahrs /s/ Liv Hilde Hansen /s/ Peter Runar Myklebust /s/
Oddbjørn Nybø /s/ Tom Svadberg /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	19 540 316
Garasje	925 430
Parkering	689 862
Trappevask	359 520
Frysebokser	12 960
Strøm kjellerbod	6 000
Eiendomsskatt	1 992
Kapitalkostnader på IN-lån	1 083 510
Kapitalkostnader IN lån II	409 786
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	566
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	9 007
Overført til kapitalkostnader	-1 502 869
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 536 080**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-38 337
Garasje	-23 343
Fryseboks	-9 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**21 465 200**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ladeinntekter	298 388
Inntektsført lån bergvarme (motpost underregnskap)	177 152
Skadeutlegg-viderefakturert	173 773
Viderefakturert vedlikehold stikkvei 2023 ihht avtale	5 544
SUM ANDRE INNTEKTER	**654 857**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-418 000
Arbeidsgiveravgift	-150 588
SUM PERSONALKOSTNADER	**-568 588**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023,
og er på kr 650 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 985, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon
og beløper seg til kr 20 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-198 375
OBOS Prosjekt AS	-6 045
OPAK AS	-1 157 456
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-86 311
Arild Rebbeng Regnskap og konsulenttjenester	-24 000
Norsk elbilforening	-21 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 494 062**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oslo Murmesterbedrift AS - Gavlprosjektet	-6 885 254
Oslo Murmesterbedrift AS - Pipeprosjektet	-7 938 632
Refusjon piper	68 500
Oslo Murmesterbedrift AS - Inngangspartier	-1 232 118
Enviro Elektro AS - Infrastruktur	-1 944 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-17 932 279**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 714 084
Drift/vedlikehold VVS	-138 400
Drift/vedlikehold elektro	-144 453
Drift/vedlikehold utv.anlegg	-415 949
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-389 249
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-91 185
Drift/vedlikehold fryseanlegg	-12 188
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 594
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-8 396
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-20 944 461**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 007
Vann- og avløpsavgift	-2 500 455
Feieavgift	-16 958
Renovasjonsavgift	-1 209 856
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 729 275**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 376 827
Andre fyringskostnader	-30 805
SUM ENERGI / FYRING	**-1 407 632**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-14 900
Container	-254 769
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-50 307
Diverse leiekostnader/leasing	-5 678
Verktøy og redskaper	-8 141
Driftsmateriell	-14 227
Vaktmestertjenester	-1 906 368
Renhold ved firmaer	-597 865
Sms, Adm gebyr 3.parts osv.	-55 087
Kontor- og datarekvisita	-1 616
Trykksaker	-31 800

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-985
Andre kontorkostnader	-6 529
Telefon, annet	-12 207
Porto	-1 224
Reisekostnader	-709
Gaver	-13 584
Bank- og kortgebyr	-3 041
Velferdskostnader	-16 289
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 996 906**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	26 763
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 552
Andre renteinntekter	639
SUM FINANSINNTEKTER	**53 954**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 979
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-182 155
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-180 260
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 056 949
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-337 121
Renter på leverandørgjeld	-311
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 769 775**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	28 250 000
Kostpris/bokført verdi 1990	42 595 900
Tilgang 2003	33 257 356
Tilgang 2005	-44 691
Tilgang 2007	7 446 946
SUM BYGNINGER	**111 505 511**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.227, 228, 229, 231 og 232.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Multitrimmer		
Tilgang 2021	15 348	
Avskrevet tidligere	-10 232	
Avskrevet i år	-5 115	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1991	48 000	
Avskrevet tidligere	-47 999	
		1
Tørketrommel 10		
Tilgang 2021	51 856	
Avskrevet tidligere	-20 743	
Avskrevet i år	-10 371	
		20 743
Tørketrommel 11		
Tilgang 2021	52 794	
Avskrevet tidligere	-21 118	
Avskrevet i år	-10 559	
		21 118
Tørketrommel 12		
Tilgang 2023	60 696	
Avskrevet i år	-12 139	
		48 557
Tørketrommel		
Tilgang 2013	34 963	
Avskrevet tidligere	-34 962	
		1
Tørketrommel 2		
Tilgang 2013	36 186	
Avskrevet tidligere	-36 185	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2015	33 725	
Avskrevet tidligere	-33 724	
		1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	33 725	
Avskrevet tidligere	-33 724	
		1
Tørketrommel 8		
Tilgang 2017	42 695	
Avskrevet tidligere	-42 694	
		1

Tørketrommel 9		
Tilgang 2021	55 138	
Avskrevet tidligere	-22 055	
Avskrevet i år	-11 028	
		22 055
Tørketrommel		
Tilgang 2022	57 960	
Avskrevet tidligere	-11 592	
Avskrevet i år	-11 592	
		34 776
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2019	60 205	
Avskrevet tidligere	-48 164	
Avskrevet i år	-12 040	
		1
Tilgang 2020	60 348	
Avskrevet tidligere	-36 209	
Avskrevet i år	-12 070	
		12 070
Vaskemaskin nr. 12		
Tilgang 2021	73 613	
Avskrevet tidligere	-29 445	
Avskrevet i år	-14 723	
		29 445
Vaskemaskin nr. 13		
Tilgang 2021	73 863	
Avskrevet tidligere	-29 545	
Avskrevet i år	-14 773	
		29 545
Vaskemaskin nr. 14		
Tilgang 2021	67 213	
Avskrevet tidligere	-26 885	
Avskrevet i år	-13 443	
		26 885
Vaskemaskin nr. 15		
Tilgang 2023	68 913	
Avskrevet i år	-13 783	
		55 130
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	78 875	
Avskrevet i år	-15 775	
		63 100
Vaskemaskin		
Tilgang 2021	69 286	
Avskrevet tidligere	-27 715	
Avskrevet i år	-13 857	
		27 715

Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	70 691	
Avskrevet tidligere	-14 138	
Avskrevet i år	-14 138	
		42 415
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2013	43 675	
Avskrevet tidligere	-43 674	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2015	62 307	
Avskrevet tidligere	-62 306	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	45 017	
Avskrevet tidligere	-45 016	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	46 250	
Avskrevet tidligere	-46 249	
		1
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2017	53 588	
Avskrevet tidligere	-53 587	
		1
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2017	56 325	
Avskrevet tidligere	-56 324	
		1
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2018	56 759	
Avskrevet tidligere	-56 758	
		1
Bom		
Tilgang 2020	26 139	
Avskrevet tidligere	-26 138	
		1
Innskudd garasje		
Tilgang 1983	6 000	
		6 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	6 200 000	
		6 200 000

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	1 313 095	
Avskrevet tidligere	-1 313 094	
		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2019	9 510 640	
Avskrevet tidligere	-4 034 172	
Avskrevet i år	-912 745	
		4 563 723
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**11 203 293**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 098 148**

Innskudd garasje og garasjeanlegg avskrives ikke.

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	1 203
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 203**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	80 956 969
Egenkapital fra IN tidligere år	230 811
Egenkapital fra IN 2023	70 778
Reduksjon EK fra IN	-266 029
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**80 992 529**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen
skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
samme takt som pantelånet.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 093 750	
Nedbetalt i år	63 557	
		-3 842 693

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2020	-24 864 792	
Nedbetalt tidligere	1 817 874	
Nedbetalt i år	543 823	
		-22 503 095
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Delutbetaling 2023	-6 000 000	
Nedbetalt i år	135 133	
		-11 864 867
OBOS Boligkreditt AS - 9820.77.67794		
Rentesatsen pr 31.12.23 var 4,35%. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2010	-32 203 668	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	30 901 710	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 071 147	
Nedbetalt tidligere, IN	230 811	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		0
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1		
OBOS Boligkreditt AS - 9820.77.67786 (refinansiert fra Eika)		
Rentesatsen pr 31.12.23 var 5,35%. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2010	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 460 027	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	236 639	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	70 778	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 732 556
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-41 943 211**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig 1965	-4 940 300
Opprinnelig 2000	-10 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 951 200**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-337 000
Avsetning bomiljøtiltak	-363 704
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-700 704**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-25 353
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 772
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-35 125**

NOTE: 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-558 710
SUM INNTEKTER	**-558 710**

KOSTNADER

Underskudd tidligere år	331 972
Kostnader lån bergvarme	177 152
Dråpe/ICE	88 579
Strøm	134 442
SUM KOSTNADER	**732 145**

SUM ENERGIAVREGNING	**173 435**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.
Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 951 200
Pantelån	41 943 211
Påløpte avdrag	81 332
Beregnede IN-forpliktelser	35 560
TOTALT	**47 011 303**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	111 505 511
Tomt	3 664 171
TOTALT	**115 169 682**

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styrets møtevirksomhet
Siden siste årsmøte er det avholdt 20 styremøter. I tillegg har styrets medlemmer deltatt i et 50-talls byggemøter, befaringer, informasjonsmøter, etc. med entreprenører, eksterne rådgivere, samarbeidspartnere, andelseiere, osv.

Rehabilitering av skorsteinene
I løpet av 2023 har styret gjennomført rehabilitering av skorsteinene i 374 av i alt 428 leiligheter. (Høyblokka var ikke inkludert i prosjektet, da denne har bergvarme og radiatorer). Etter krav fra en gruppe andelseiere ble det avholdt ekstraordinær generalforsamling i februar 2023. Her ble prosjektet og anbudsprosessen gjennomgått. Et forslag om mistillit til styret fikk ikke flertall. Styret inngikk deretter kontrakt med Oslo Murmesterbedrift. Styret oppnevnte en byggekomite for bistand i gjennomføringen av prosjektet og for å være bindeledd mellom styret, andelseierne, OPAK og Oslo Murmesterbedrift. Byggekomiteens medlemmer var Svein Gundersen, Tom Gjertsen og Peter R. Myklebust. Komiteen bestod fram til desember 2023.
Arbeidet til Oslo Murmesterbedrift pågikk fra mars til august 2023. På toppen av de utvendige pipene ble det montert pipehatter med gitter. Dette hindrer vannskader på bygget. Det viste seg nødvendig med stålforing av skorsteinene i bare to av hundre skorsteiner. I disse skorsteinene har andelseiere selv valgt å dekke halvparten av kostnadene, i stedet for å ta større ombyggingskostnader i egen leilighet.
Prosjektet har vært et av de mest omfattende i borettslaget siden bygningene ble ferdigstilt i 1965. Det har vært avholdt informasjonsmøter for andelseierne i de 374 leilighetene. Byggekomiteen har hatt et svært omfattende arbeid med å innhente nøkler og sikre entreprenøren tilgang til leilighetene til rett tid. Dette var viktig for å unngå svært fordyrende forsinkelser. I åtte oppganger ble tilgang til samtlige leiligheter først gitt så sent som samme morgen som oppstart av arbeidet. En forsinkelse ville kostet borettslaget ca. 75 000 kroner per dag.
Vibbo ble svært aktivt brukt som kommunikasjonskanal gjennom hele prosjektperioden. Styret vil i årene fremover ha fokus på at verdien for borettslaget med denne betydelige investeringen ikke forringes ved fremtidige oppussinger, endringer og andre tiltak i leilighetene. Det er derfor utarbeidet en manual for montering og demontering av ildsteder. Det vil bli utarbeidet tilsvarende retningslinjer andelseierne må følge ved oppussing.

Pålegg til andelseierne om å utbedre feil og mangler
I forbindelse med rehabiliteringen av skorsteinene inspiserte OPAK hver enkelt leilighet, (med unntak av høyblokka). Under inspeksjonen ble det avdekket mange feil og mangler. Dette gjaldt krav til brannsikkerhet på skorsteinens fire sider, men også ventilasjonen. Styret ga hver enkelt andelseier skriftlig pålegg om utbedringer. Fristen for utbedring ble utsatt fra 1. juni til 1. september 2023, da prosjektet ble forsinket som følge av den ekstraordinære generalforsamlingen i februar 2023. OPAK ble engasjert til å kontrollere dokumentasjonen fra andelseierne for at utbedringene var utført, da styrets medlemmer ikke hadde kompetanse på slik kontroll selv. I september overleverte Oslo Murmesterbedrift og OPAK det sluttførte prosjektet til borettslaget. Da hadde 164 av 374 andelseiere fortsatt ikke utført de pålagte utbedringene. Frem til desember 2023 måtte derfor Byggekomiteen og OPAK nedlegge et intensivt arbeid for å få angjeldende andelseiere til å utføre utbedringene, slik at fyringsforbudet kunne oppheves adresse for adresse.

For styret, Byggekomiteen og OPAK har dette prosjektet vært meget arbeidskrevende, med byggemøter, informasjonsmøter, beboerkontakt, innhenting av nøkler og ved å sørge for at eierne av de 374 leilighetene utførte de pålagte utbedringene.
Byggekomiteen hadde mange møter og løpende oppfølging med OPAK og Oslo Murmesterbedrift. Styret har brukt nærmere 400 timer på prosjektet og Byggekomiteen om lag 1 000 timer. I arbeidet med å skaffe nøkler og sikre tilgang til leilighetene var Byggekomiteen tilgjengelig hver dag fra mars til august 2023. Den totale tidsbruken, inkludert OPAKs, kunne vært halvert dersom det hadde vært enklere å skaffe nøkler og tilgang og dersom utbedringene hadde blitt gjort uten det store omfanget av oppfølging.

Rehabilitering av åtte gjenstående gavlvegger
I januar 2023 startet Oslo Murmesterbedrift AS rehabiliteringen av de resterende åtte gavlveggene i Langbølgen. Rustne innfestingsjern og våt isolasjon ble byttet ut og det kom opp ny teglstein. Alle gavlveggene på lamellblokkene er dermed rehabilitert og sikret. Hele prosjektet kostet 6,7 millioner kroner. Deler av prosjektet ble finansiert gjennom låneopptak, vedtatt på den ekstraordinære generalforsamlingen 9. september 2022 og gjennom et betydelig tilskudd av ENØK-midler fra Oslo kommune på ca. 1,4 millioner kroner.

Utearealer og grøntområder
Utleien av steinbruddet ved krysset Langbølgen/Nordstrandveien som riggplass for kommunen er avsluttet og området istandsatt etter avtale. Borettslaget plantet deretter 40 grantrær og noen løvtrær for å dempe trafikkstøy.
Brukne trær tatt ned der det var behov. Det ble nødfelt døde og råtne trær, som sto i fare for å falle over ledninger og ferdselsveier. I juli ble råtne seljer langs Urtestien tatt ned, samt et stort, dødt furutre øverst langs østsiden av Langbølgen. Arbeidet for sesongen ble avsluttet 9. november med felling av tre råtne seljetrær langs Urtestien, og ei svær, råtten selje sør for Langbølgen 54.
I 2023 ble det kjøpt inn ett, nytt benk/bord til felles uteområder. Beboerne kan søke om midler til å sette i stand uteplassene. Dette gir bedre bomiljø og styrker det sosiale fellesskapet. Styret skal søkes i forkant, med budsjett og skriftlig plan/tegninger for utføring. Arbeidet må utføres på dugnad og et flertall av beboerne må gå inn for prosjektet.

Kontroll/reparasjon lekeapparater
Den årlige kontrollen av lekeapparatene ble gjennomført forsommeren 2023. Borettslaget fikk noen merknader. Disse ble det rettet opp i. Huske på lekeplassen i Mikrobølgen ble erstattet og sand byttet ut med fallsikkert underlag.

Bortkjøring av privat avfall
Det ble bestilt komprimatorbil til privat søppel. Vaktmesterselskapet bidro med å laste avfallet opp i bilene, samt rydde i etterkant. Miljøavgifter på maling, dekk og elektriske artikler gir ekstra kostnader for borettslaget. Styret oppfordrer beboerne om å ikke bruke fellesarealene til å sette fra seg privat søppel og å kvitte seg med dette selv. Ved behov for å mellomlagre innbo for helt korte perioder skal dette avtales med huskontakt. Innboet skal merkes med navn, mobilnummer og dato for når det vil bli fjernet. Umerket innbo vil bli kastet og styret er ikke ansvarlig for andelseiers/beboers tap.

Fiber og TV
I 2022 ble bredbåndet byttet ut med høyhastighets fiber 1000/1000. Homenet (nå Global Connect AS) byttet til fiber 1. september 2022. Beboerne får nå levert internettforbindelse fra Global Connect AS og betaler for dette via fellesutgiftene.

Borettslaget er bundet til avtalen med Global Connect i fem år. Borettslaget overtar deretter anlegget kostnadsfritt.

Kontroll av brannslukningsapparater
Den årlige kontrollen av brannslukkingsapparatene i fellesarealene ble gjennomført. I tillegg ble andelseierne i samtlige 428 leiligheter bedt om å legge til rette for den femårige kontrollen av brannslukkingsapparatene inne i leilighetene. Dette ble utført umiddelbart før St. Hans. Det gjøres en oppsamlingsrunde våren 2024. Begge kontrollene ble utført av NOHA.

Balkonginnglassing
Borettslaget har serviceavtale med Høybråten Glasservice og har i 2023 fått 3D-printet åtte typer deler til innglassingen i 40 eksemplarer. Styret håper dette kan hjelpe oss til å reparere flest mulig av balkonginnglassingene når de går i stykker. Innglassingen er mer enn 20 år gammel og den tekniske levetiden er oversteget. Det er å håpe at de likevel kan være brukbare noen år til. Beboerne kan forlenge levetiden på innglassingen ved å være nøye med rengjøring/smøring og behandle innglassingen varsomt.

Reparasjon vinduer
Det har også i denne perioden vært henvendelser fra beboere om vinduer som ikke har fungert. Disse ble reparert. Styret minner om beboernes vedlikeholdsplikt og henviser til veiledning på Vibbo under temaet «Vinduer og vedlikehold».

Oppussing av kjellernedganger
For fjerde året på rad fortsatte vi oppussingen av murvegger og inngangspartier i hele borettslaget og det meste er nå fullført. Det står igjen litt maling og legging av skifer i et par kjellernedganger, samt at noen kjellerdører må skiftes ut. Det ble skiftet nærmere 300 klaffeventiler i kjellerne til en kostnad av nær 800 000 kroner.

Reparasjon av tak på inngangspartiene i lamellblokkene
Det ble i løpet av 2023 klart at det var helt nødvendig å reparere takene over inngangspartiene, fordi vann trengte inn i veggene og videre inn i trappeoppgangene. Dette er dekket over det generelle vedlikeholdsbudsjettet.

Oppussing av leiligheter
Mange beboere pusser opp leilighetene. Det øker trivselen både for dem selv og for andre i borettslaget. Dessuten bidrar det til en moderne og god boligmasse, som holder verdiene på leilighetene vedlike. Styret har utarbeidet en våtromsmanual: *"Veileder og kravspesifikasjon - baderom for Munkelia borettslag".* Den skal følges ved oppussing av våtrom og beskriver hvordan oppussingen skal foregå, hvilke plikter andelseieren har og hva slags bedrifter som kan utføre arbeidet. Du finner Våtromsmanualen på Vibbo (bruk gjerne søkefeltet). Den enkelte andelseier har ansvaret for at bygningsforskrifter og lagets vedtekter overholdes. Styret skal alltid varsles før oppussingen av våtrommet påbegynnes.
En veileder for arbeid knyttet til oppussing rundt skorsteinen ble utarbeidet i 2023. Denne skal følges ved montering/demontering av ildstedet. Ved oppussing og rehabilitering av leiligheter må andelseierne ta hensyn til de offentlige krav som gjelder for skorsteinene. Det må gjøres uten hensyn til om andelseier har fyringsanlegg eller ikke.
Det er viktig at andelseiere som skal pusse opp, passer på at det tas hensyn til bærevegger og ventilasjonssystemet, enten det dreier seg om å få tegnet nytt kjøkken eller nytt bad, eller bad og toalettrom slås sammen der dette kan være aktuelt.
Du kan ikke regne med at kjøkken- eller baderomsprodusenten, eller utførende

håndverker tar dette hensynet på eget initiativ. Andelseier må selv gjøre oppmerksom på hvor luftekanalene ligger.
Under arbeidet med fasadene på slutten av 80-tallet ble ventilasjonskapasiteten dessverre noe redusert ved at ventilasjonsluker ble murt igjen. Det gjør det enda viktigere å beskytte den reststrukturen for ventilasjon som er i behold i leilighetene.

Elektrisk arbeid
Det elektriske anlegget i borettslagets garasjer har lenge trengt et grundig ettersyn. Ess Installasjon har blitt engasjert til å gjennomføre en elkontroll, samt bytte stikkontakter der dette er nødvendig.

Etablering av infrastruktur for lading av elbiler
Etter en endring i burettslagsloven er alle borettslag nå pålagt å etablere lademuligheter for elbiler. Derfor hentet styret inn tilbud fra flere aktuelle leverandører, i samarbeid med Elbilforeningen. På grunnlag av dette inngikk styret en avtale med Enviro Elektro AS. Arbeidet startet våren 2023 og var ferdig medio november 2023. Prosjektet ble finansiert gjennom låneopptak, samt at borettslaget mottar 366 000 kroner i tilskudd fra Oslo kommune.

Bilkollektivet
Avtalen med Bilkollektivet er opprettholdt.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med 3046244. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 Rehabilitering av skorsteinene, fulgt opp pålegg til andelseierne om feil/mangler ildsteder/ventilasjon, full rehabilitering av gjenstående åtte gavlvegger og etablert lovpålagt infrastruktur lading elbil i samtlige garasjer og resterende p-plasser, oppussing av kjellernedgangene og inngangspartiene i lamellblokkene.

2022 Rehabilitering av fire gavlvegger

2021 Skiftet ledlys i alle oppganger og inngangspartier. Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene i Langbølgen 41-51. Full rehabilitering av fire gavlvegger i Langbølgen 61, 65, 69 og 73.

2020 Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene ved alle blokkene i Mikrobølgen.

2019 Nytt brenselsanlegg i Langbølgen 41 (bergvarme kombinert med biobrensel). Nye vinduer i Langbølgen 41. 84 nye parkeringsplasser med ladestasjon fordelt på to steder ferdigstilt.

2017 Rehabiliterte heisen i Langbølgen 41. Ventilasjonsrens.
2016 Maling av samtlige vaskerier. Montering av beslag lamellblokker og vindusbrett punkthus. Oppgradering av garasjeanlegg. Piper og luftekanaler i Langbølgen 44 og 50 beslått.

2015 Etablering av ny lekeplass i Mikrobølgen.

2014 Omlegging av alle tak (unntatt i LB nr. 44 og 50) og rehabilitering av piper.

2013 Lagt om takene på garasjene, malt samtlige oppganger og skiftet beslag på eksisterende treverk på fasade på lamellblokkene.

2012 Vindusutskifting og installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i fellesrom.

2011 Omlegging av tak i Langbølgen 44 og 50. Påbegynt utskifting av vinduer.

2010 Luftekanaler og pipeutløp er sikret med netting, for å unngå problemer med fugler.

2008-2009 Kontroll og utbedring av lekeplasser iht. HMS. Utskifting av takreposene i lamellblokkene.

2007 Oppgradering av det elektriske styringssystemet i heis Langbølgen 41. Fortsatt med program for utskifting av elektriske hovedtavler i borettslaget. (Gjennomføres i perioden 2000-2010).

2005-2006 Utskiftninger til nye balkonger i høyblokka.

2004 Rehabilitering av inngangsrepos i Mikrobølgen 1-13 og Langbølgen 56 og 58. Fornyet alle håndløpere i aktuelle stikkveier samt lagt ned termostatstyrte varmekabler i stikkveier til innganger med stigning.

2003 Etablering av miljøstasjoner.

2002 Ferdigstilt nye balkonger. Alle piper ble beslått. Nye overlysluker ble montert.

2001 Kjøpt garasjeanlegg fra Oslogarasjene AS.

2000 Nye entredører og postkasser. Nytt tak i Langbølgen 41.

1998-1999 Gjennomført borettslagets første miljøplan 1997/98. Rehabilitert piper og tak i Langbølgen 43 til 75. Rehabilitert store deler av uteområdene med asfaltering, beplantning og istandsetting av lekeplasser.

1996-1997 Istandsetting av pipene i alle punkthusene. Istandsetting og oppgradering av uteområder. Utskifting av El-hovedtavle i 9 oppganger. Etterisolering av kjellerrom. Utvendig overflate- behandling av vinduer og fasader som ikke er berørt av balkongutspring.

1995 Alle inngangsdører byttet. Installert porttelefonanlegg i alle oppganger. Rehabilitering av heisen i høyblokka.

1989-1990 Rehabilitering av hele bygningsmassen, ved at det ble byttet tak, alle vegger ble etterisolert, nye fasader (tegl) på punkthus og plater/malte flater på langblokkene, nye vinduer og balkongdører.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
Selskapsnummer: 270 **Selskapsnavn:** Munkelia Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Munkelia Borettslag

Organisasjonsnummer: 950948272
Møtet ble avholdt 22. april kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styre ønsker Arild Rebbeng til møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng 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 Heidi W. Svendsenforeslått. Richard Lunde foreslås som protokollvitne i generalforsamlingen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra Gro Eriksen om å beholde honorar på kr 650 000

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Det foreslås å honorere valgkomiteen med kr 15 000

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å installere ringetablåer med kamera

Fremmet av: Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

Fornye portsystemet med nye ringeklokker ved inngang, også med kamera. Dette er også et sikkerhetstiltak knyttet til et antall innbrudd vi har opplevd i borettslaget den siste tiden.

Styrets innstilling
Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak:

> ✗ **Ikke vedtatt. Styret vil undersøke og innhente anbud på å etablere ringetablå med kamera og komme tilbake til generalforsamlingen til neste år**

9. Forslag om å tillate gassgrill på balkongene

Fremmet av: Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

Åpne for at det er lov med gassgrill på balkongene. Ser ikke at å grille med gass er verken farligere eller til mer sjenanse enn å grille med elektrisk grill. Dette er en ganske utdatert regel jeg håper dere kan diskutere og åpne opp for.

Styrets innstilling
Styre avviser forslaget med samme begrunnelse som før om brannvern ved bruk av gass på innglassede balkonger. Styret viser til at elektrisk grill er tillatt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Styret vil komme tilbake til generalforsamlingen om det er lov å bruke gassgrill med tanke på utlufting/gulv problematikk**

10. Forslag om å etablere utvendige sykkelboder

Fremmet av: Vidar Mangset

Nå som alle oppfordres til å sykle, foreslås det å bruke en garasje og/eller noen tørkebåser til oppbevaring av sykler, med mulighet til å lade elsykler. Det foreslås å etablere en slik sykkelbod i Mikrobølgen og to til tre i Langbølgen. Det bør settes inn fastmonterte sykkelstativ, slik at sykler kan låses og montere tak på tørkebåsene. Dette er gjort i flere borettslag på Lambertseter. Det er også mulig å søke OBOS om støtte til dette

Styrets innstilling
Styret støtter i utgangspunktet forslaget, men fraråder å bruke garasjer til dette, bl.a. på grunn av bortfall av leieinntekter. Styret foreslår å utarbeide et forslag som så legges ut på Vibbo for kommentarer fra andelseierne.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Styret vil komme tilbake til andelseiere med forslag, og legge ut på vibbo**

11. Forslag om ikke å klippe all plen

Fremmet av: Oddvar Dahle

Borettslaget har store arealer som er dekket av gressplen som klippes ofte i «sommersesongen». Arealet som klippes bes vurdert redusert med tanke på miljø/artsmangfold og økonomi. Vårt vaktmesterselskap ser hvordan vi bruker utearealene. Til avstemning: Vårt vaktmesterselskap bes anbefale styret om hvordan utearealene kan ivaretas på en mest mulig miljømessig og kostnadseffektiv måte, i samarbeide med styret. Robotgressklippere bør vurderes av vaktmesterselkapet. Vaktmesterselskapet bes også om en vurdering om hvordan vi kan ivareta gartneroppgaver på en bedre måte framover enn i dag.

Styrets innstilling

Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> All plen klippes ikke
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Forslag om at forslaget om ikke å klippe all plen oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Forslag om å gi andelseier anledning til å isolere gulv i egen leilighet

Fremmet av: Oddvar Dahle

De som bor i lamell og punktblokker i 1. etg. må få anledning til å isolere gulvene eller at det gjøres andre fornuftige tiltak. Styret bes vurdere hvorvidt gulvene i 1. etg. kan isoleres eller oppvarmes på best mulig måte i den hensikt å gjøre 1. etasjene mindre gulvkalde og derigjennom øke bo- og eiendomsverdiene for oss alle. Nye EU/EØS regler for energiklassifisering vil gjelde. Styret bes vurdere hvordan vi på best mulig måte kan tilfredsstille disse. Til avstemning: Styret bes framlegge forslag til å gjøre leilighetene i punkt og lamellblokker mindre gulv/vegg/tak kalde som tilfredsstiller nye EU-regler og som ikke påfører borettslaget unødig høye strømutgifter. Tiltakene kan også gjelde vinduer i kjellerfasader og tak mv.

Styrets innstilling
Styret avviser forslaget om å etterisolere. Dette er gjort mange steder allerede, uten at det har hatt særlig effekt. Det som omhandler vinduer i forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 26 stemte for forslaget**

13. Forslag om å etablere solceller på tak/fasader

Fremmet av: Oddvar Dahle

Styret bes vurdere hvordan vi best kan etablere solceller/solfangere mv. på tak/fasader og på garasjer i den hensikt å redusere våre felles strømkostnader (i fellesarealer) og på sikt andre arealer framover. Evt. beskatning på fortjeneste på salg av energi inkludert.

Styrets innstilling
Styret har ikke hatt anledning til å undersøke muligheter og kostnader pga. tre store prosjekter etter generalforsamlingen i 2022, hvor det ble vedtatt "å utrede muligheten for å etablere solceller og/eller solvarme." Denne vinterens lekkasjer fra takene betinger at saken utredes på et grundig og bredt grunnlag. Forslaget oversendes styret.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget oversendes styret uten realitetsbehandling**

14. Forslag om å gjenopprette mulighet for tilkobling motorvarmere ved LB 56/58.

Fremmet av: Thor Arne Stenseth

Gjenopprette mulighet for tilkobling av motorvarmer på parkeringsplassene ved Langbølgen 56/58

Styrets innstilling
Styret avviser forslaget. De som har behov for motorvarmer må kjøpe lader på vanlig måte og ekstrautstyr til laderen som gjør det mulig å bruke motorvarmer.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk 2 stemmer**

15. Forslag om at styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne og legges ut på Vibbo.

Fremmet av: Gro Eriksen

Styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne og legges ut på Vibbo. Det gjøres unntak for taushetsbelagte opplysninger.

Vi lever i et åpent, demokratisk samfunn. I demokratiets ånd synes jeg vi skal ha åpenhet rundt styrets arbeide. Offentlighetsloven (Lov om rett til innsyn i offentlig virksomhet) gjelder ikke for privat virksomhet som feks borettslag. Styreprotokollene kan gjøres tilgjengelige dersom generalforsamlingen vedtar dette. Jeg kan ikke finne noe forbud mot dette.

Taushetsbelagte opplysninger legges derimot ikke ut. Viser til Borettslagslovens paragraf 13-1; Teieplikt.

Formålet med offentlighetsloven er å legge til rette for at offentlig virksomhet er åpen og gjennomsiktig for slik å styrke informasjons- og ytringsfriheten, den demokratiske deltakelsen, rettssikkerheten for den enkelte, tilliten til det offentlige og kontrollen fra allmenheten. Loven skal og legge til rette for viderebruk av offentlig informasjon. (Offentlighetsloven paragraf 1). Jeg synes offentlighetslovens formål gjengir gode verdier vi bør videreføre og formalisere i borettslaget vårt. Å bestemme seg for at styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne, er ledd i dette.

Styrets innstilling
Styret henstiller til årsmøtet om å stemme imot forslaget om å gjøre styreprotokollene tilgjengelige for andelseierne og legge protokollene ut på vibbo. Begrunnelse: Styreprotokollene er etter sikker rett styrets interne dokument/ arbeidsverktøy og har som formål å dokumentere styrets lovpålagte plikt om å avholde møter og treffe beslutninger på vegne av borettslaget og under forutsetning av at dette har skjedd i henhold til lov og etter en forsvarlig saksbehandling.
Forslagsstillerens begrunnelse er besnærende, men tar ikke høyde for at et borettslag IKKE er noe politisk eller forvaltningsmessig organ. De demokratiske prinsipper og prinsipper om åpenhet som gjelder for borettslag følger av burettslagsloven og ikke av forvaltningsloven eller lovverket for politiske organer.
Informasjon til andelseierne er best gjennomført etter andre prinsipper for kommunikasjon mellom styre og andelseiere.

> **Forslag til vedtak:**

✗ Ikke vedtatt. Forslaget fikk 6 stemmer

16. Forslag om godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner

Fremmet av: Richard Lunde

Det utarbeides detaljerte retningslinjer for drift og vedlikehold av alle felles tekniske installasjoner etter mønster av det som ble gjort for vann, bad og toalett.
Det innføres godkjenningsrutiner for arbeider som beboerne ønsker å foreta i egne leiligheter. Forandringer på tekniske fellesanlegg kan ikke settes i gang før styret har gitt godkjenning.
Det innføres kontrollrutiner for at arbeidene er utført i henhold til den godkjenning som er gitt, og at krav om nødvendig fagmessig kompetanse er tilfredsstilt.
Det innføres rutiner for regelmessig (årlig?) kontroll av de tekniske anleggene i hver leilighet.
Den årlige kontrollen av bruken av fellesarealene på loft og i kjeller inngår i regelverket.
Det skrives en «kontrollrapport» til bruk av fremtidige styrer. Rapporten legges ikke ut til offentliginnsyn, men er et internt styredokument. Regelverket om endringer og vedlikehold av felles tekniske installasjoner bør gjøres tilgjengelig for beboerne på nettet.

Styrets innstilling
Styret er enig i hovedtrekkene i forslaget og arbeider allerede etter de linjer forslaget går ut på. Styret mener også at en detaljstyring fra årsmøtet på dette viktige området dels er i strid med burettslagslovas prinsipper for arbeids- og kompetansefordelingen mellom årsmøte og styret og at det derfor skaper uklare ansvarsforhold i dette viktige arbeidet. Styret vil derfor foreslå for årsmøtet at forslaget overendes styret uten realitetsvotering.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det etableres godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget oversendes styret uten realitetsbehandling

✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Tom Svadberg er ikke på valg.

Styremedlemmene Wenche Svedjan

Peter Myklebust fratrer styret 22.04.2024.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Robert Heiberg Kahrs

Følgende stilte til valg:
Robert Heiberg Kahrs

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Liv Hilde Hansen
Oddbjørn Nybø

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen
Oddbjørn Nybø

Styremedlem* (1 år)
Følgende ble valgt:
Ine-Lill Andresen
Knut Leirpoll

Følgende stilte til valg:
Ine-Lill Andresen
Knut Leirpoll

Varamedlemmer (1 år)
Følgende ble valgt:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Westad

Følgende stilte til valg:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Westad

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Ingrid Elise Husby
Lana Marusic
Peter Myklebust

Følgende stilte til valg:
Ingrid Elise Husby
Lana Marusic
Peter Myklebust

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Robert Heiberg Kahrs

Følgende stilte til valg:
Robert Heiberg Kahrs

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Hilde Hansen

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen

Møteleder	Protokollfører	Protokollvitne
Arilød Rebbeng /s/	Heidi Svendsen /s/	Richard Lunde /s/

VEDTEKTER

Vedtekter

for Munkelia borettslag org nr 950948272
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2012.
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2013, 30.04.2019,10.05.2021, 20.04.2022, og 26.04.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Munkelia borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets forutgående godkjenning gjennomførebygningsmessige tiltak på eiendommen. Er tiltaket nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen, kan godkjenning ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Gjelder forandringen eiendommens fyringsanlegg, herunder montering eller fjerning av ildsted i en leilighet, kan styret i tillatelsen sette betingelser for gjennomføring og etterfølgende kontroll av arbeidet. Det samme gjelder forandringer som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet i en leilighet. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Alle kostnader ved arbeidet og fremtidige endringer, herunder eventuelle offentlige gebyrer, skal bæres av andelseieren.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseier er ansvarlig for at våtrom i leiligheten er tette og at det ikke forekommer lekkasjer fra leiligheten til underliggende leilighet eller annet. Ved vedlikeholdsarbeid på våtrom skal andelseieren følge borettslagets Våtromsmanual slik denne til enhver tid lyder. Dersom arbeidet omfatter slukskifte, vil borettslaget bidra med et beløp som kompensasjon for at borettslagets vedlikeholdsansvar reduseres. Beløpet fastsettes med endelig virkning av styret og forutsettes justert i forhold til endring i KPI, markedspriser o. a.

Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, ovn o.l) i sin leilighet skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerningen av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet. Andelseier er i forhold til borettslaget ansvarlig for at de som andelseier lar utføre arbeid på skorstein og fyringsanlegg, ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen. Andelseiere betaler kostanden ved dette.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Når det gjelder vedlikehold av balkonger og regler rundt dette, er de nærmere beskrevet i husordensreglene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
for
MUNKELIA BORETTSLAG

Revidert 2012
Revidert 2014
Revidert 2016
Revidert 2019
Revidert 2021

Styret gjør oppmerksom på at brannslukkere, brannvarslere, og dekodere til TV tilhører leiligheten/borettslaget og skal ikke fjernes ved fraflytting. Eventuelle skadede apparater skal erstattes av andelseier.

Munkelia Borettslag er et andelslag, hvor borettshaverne i fellesskap - ikke OBOS - eier blokkene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste.

Hver enkelt borettshaver med familie er ansvarlig for at husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter - de skal også sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten.

Veier, plener og beplantninger
Disse blir holdt i orden av vår vaktmesterservice, og ved innsats fra borettshaverne eller annen leiet hjelp.
Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmester og styret.

Beplantningene rundt blokkene vedlikeholdes av vår vaktmesterservice og beboere i fellesskap. Felling av trær skal skje i samarbeid med styret. Det er det sittende styrets ansvar å påse at nødvendig trepleie mv. blir gjennomført. Trær som er til ulempe eller potensiell fare skal det meldes fra om til styret.
Fotballsparking, ballkast og andre leker som kan volde skade eller ulempe på personer eller eiendom, er ikke tillatt i umiddelbar nærhet av blokkene. Det finnes flere ball- og lekeplasser på borettslagets eiendom. Ta disse i bruk.

Stikkveiene er kun for fotgjengere. Kjøring, inkludert bilparkering og hensynsløs sykling er ikke tillatt. Unntatt er strengt nødvendig av- og pålessing. Bilparkering er forbudt på borettslagets områder, unntatt på de dertil bestemte parkeringsplasser. Opplag av biler på parkeringsplassene er forbudt. Reparasjoner av biler og motorsykler, når dette medfører støy, oljesøl eller andre ulemper, er forbudt på lagets område.
Det er forbudt å vaske bil og større motorsykler i oppkjørselen.

Skyting med all slags skytevåpen (sprettert, pil og bue etc.) er strengt forbudt på borettslagets område.

Trapperom, kjeller, opplagsrom og loft
Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende i trapperom eller kjellergang og loftsgang slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres. Plassering av skotøy, søppelposer og lignende er ikke tillatt i trapperom og ganger. Utstyr som ikke er i bruk må ikke bli stående i opplagsrommene. Etter pålegg fra styret vil det bli fjernet, etter at varsel er gitt.
Dette gjelder også skrot som blir satt igjen etter flytting. Dersom igjensatt skrot ikke blir fjernet etter varsel har styret myndighet til å fjerne dette på beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lengre eier andel i borettslaget.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Forlat aldri kjeller eller loft uten å slukke lyset. Lyset i trappeoppgangene og utelys skal ikke brenne unødig.

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i fellesområdene.
Ifølge brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige og illeluktende væsker i kanner og gassbeholdere eller på maskiner i kjeller eller på loft. Gangene mellom ved- og matboder holdes rene av beboerne etter bruk. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk, etc. skal ikke oppbevares i borettslagets fellesrom, etter pålegg fra brann- og redningsetaten. Hensatte gjenstander vil bli fjernet på oppgangens regning.

Postkasser og ringepaneler skal være navnemerket i samsvar med borettslagets standard. Det skal ikke settes opp annen type navnmerking enn de som rutinemessig kan bestilles gjennom vaktmester. Nye leieboere skal omgående sørge for bestilling av nye.

Det er et grunnleggende skille mellom fellesareal og boliger. Borettslaget har ansvaret for fellesarealenes standard og utseende, herunder reparasjoner og vedlikehold av disse. Det er ikke anledning til å montere faste private bilder eller dekorgjenstander på veggene i inngangspartier eller trapperom.
Dersom beboere i oppgangen ønsker å fravike dette prinsippet, må det på forhånd sendes en skriftlig søknad til styret gjennom oppgangens huskontakt. Søknaden skal ha underskrift fra samtlige boenheter i oppgangen og inneholde en kort beskrivelse av den type gjenstander som ønskes montert.
Av hensyn til gjeldende brann- og bygningsforskrifter skal gulvene i trapperommene være fri for gjenstander som kan være til hinder for en rask og sikker rømning

Søppelskapene og renhold
For å unngå uhygieniske forhold og stank, skal husholdningsavfall pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelskapene. Aske må pakkes ekstra godt inn. Pakkene må ikke være for store.

Større gjenstander må borettshaverne selv sørge for blir bortkjørt. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander eller oljet avfall i søppelskapene. Gjenstander må ikke settes utenfor søppelskapene. Dette vil bli fjernet for beboerens regning.

Vask og renhold av trapper
Vask og renhold av trapper utføres av innleid firma, i henhold til kontrakt inngått med styret.

Vaskeri, tørke- og bankeplass
Vaskeriet kan brukes i tiden kl. 08-20. Lørdager fra kl. 09-18. Alle som benytter vaskeriene plikter å sette seg inn i de fastsatte instrukser for renhold og for bruk av maskinene.

Skade som oppstår pga. skjødesløs behandling kan bli gjenstand for erstatningsansvar. Enhver feil ved vaskerianlegget skal øyeblikkelig rapporteres til vakttelefonen.

Tørkeplassen må ikke brukes på søn-, høytids- og helligdager.

Lufting mv.
Balkonger og vinduer må ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær, likeledes er risting av tøy og lufting av leiligheten gjennom trappegangen forbudt.

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

Trapperomsvinduer og takluker skal være lukket i regn- og snøvær.

Husk stormkroken når et vindu settes opp. Kjellerne må luftes godt ut i sommertiden. Om vinteren luftes bare når det er mildt.

Ro og orden
1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 06.00, fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på lørdager og dager før helligdager.
2. Sang, høylydt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 08.00 på hverdager og ikke på søn- og helligdager.
3. Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.
4. Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene, eller annet sted på lagets eiendom.
5. Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt:
   Hverdager mellom kl. 08.00-21.00
   Lørdager mellom kl. 10.00-18.00
   Søn- og helligdager ikke tillatt.

Ved omfattende og støyende oppussing skal det sendes ut nabovarsel i god tid.

Hunde- og kattehold.
Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene. Følgende er bestemt:
Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig søknad til styret, med vedlagte underskrifter fra beboerne i oppgangen. Søknadsskjema finner på borettslagets hjemmesider. Beboerne kan så komme med innsigelser på dette, og må dokumentere evt. ulemper helst med legeattest fra spesialist. Dersom ingen

ulemper kan dokumenteres innen en frist på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes. Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd Innenfor borettslagets område. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd.
- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt klage er berettiget.
- Det er ikke tillatt å holde mer enn en hund pr. leilighet.
- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område "hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer

Bad, wc, kraner og vannledninger
I toalettet må ikke kastes avispapir, filler o.l. som kan forårsake tetning av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalettpapir. Skru aldri kranene helt opp så det oppstår sjenerende sus. Husk alltid å stenge kraner, slik at vannskade unngås.

Stengeventiler: Alle vannledninger til utstyr som krever driftsmessig vedlikehold, skal generelt utstyres med stengeventil.

Avstengning av stigekran må bare foretas etter at naboer som berøres av stengningen er varslet.

Huskontakt (HK)
1. Hver oppgang/blokk bør velge en HK som skal være styrets kontaktperson.

2. HK samler blokkens beboere til uformelle samtaler om tiltak av felles interesse så ofte HK eller minst 1/4 av beboerne i den aktuelle delen av borettslaget finner det nødvendig.

3. Vedtak som fattes på et møte som antas å få økonomiske konsekvenser for borettslaget, eller for den enkelte blokks beboere, skal av HK fremmes overfor styret for eventuell godkjenning.

4. HK skal samarbeide med styret angående eventuell fellesdugnad.

5. HK skal påpeke uorden overfor styret såvel utenfor huset som i felles rom og søke dette rettet.

6. Oppståtte skader bør HK snarest mulig meddele styret.

7. Innbyrdes klager, overtredelse av husorden mv., er HK uvedkommende og skal

påklages skriftlig direkte til styret, men mindre tvister og vanskeligheter som måtte oppstå innen HK's område, skal han søke ordnet i minnelighet.

8. HK velges for 1 år av gangen. Resultatet meddeles styret sammen med vedkommendes e-postadresse/annen kontaktinformasjon.

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

Radio og TV-anlegg
Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se munkelia.no.

Kabel-TV boksen/dekoderen tilhører leiligheten og må ikke fjernes fra leiligheten. Parabolantenner kan settes opp på balkongen. Den kan den ikke fastmonteres i fasaden og heller ikke plasseres slik at den stikker opp over balkongkanten.

Varmepumper
Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

Styret
Alle saker som ønskes behandlet sendes skriftlig eller på e-post til borettslagets styre. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

Mulige meldinger fra styret til borettshaverne skal gjelde på samme måte som husordensreglene.

Alle forslag som skal behandles på generalforsamlingen må være levert til styret innen frister som blir kunngjort.

Vedlikeholdsansvar for balkongene
Den enkelte andelseier har ansvaret for vedlikehold av husveggen, vindusrammer, balkongdør, balkonginnside, gulv, himling, balkonginnglassing, solavskjerming, elektriske kontaktpunkter osv.
Det er begrensinger på fargevalg og lignende slik at vi ikke bryter med kravet til enhetlig fasade. Dette kravet er meget strengt og Plan- og bygningsetaten vil kunne pålegge oss å ”rydde opp” dersom vi ikke etterkommer kravet.

Husordensregler for balkongene:

§1 Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av bygningens yttervegg som nå er kommet inn som bakvegg på balkongen. Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongpåbyggets innside. Det vil si plater, glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. *Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.*

§2 Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner. Disse skal være produkter fra den leverandøren styret har vedtatt, og i den farge (tilsvarende eksisterende) og utførelse styret har vedtatt.

Dersom det oppstår skader på den leverte solavskjermingen (lamellgardinene) er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Lamellgardinene tilhører leiligheten.
Markiser, gardiner og andre fastmonterte avskjerminger vil bli fjernet på beboers regning.

§3 Det er ikke tillatt å demontere innglassingen. Dersom det oppstår skader er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden.

§4 Vannrenne og sluk *må ikke tildekkes*. Himlinger kan bare males i hvitt. (farge 0502-Y Bomull.) I første etasje i punkthusene er balkonggulvene levert i tretremmer. Disse må ikke fjernes til fordel for fast belegg eller påstøp. Teglvegger må ikke males. Pusset vegg, vindusrammer og trepanel skal holdes i den hvitfargen som er levert.

§5 Alle generelle husordensregler om ro og hensyn til naboer gjelder særlig på balkongene da lyd bærer lett mellom leilighetene når balkongene står åpne.

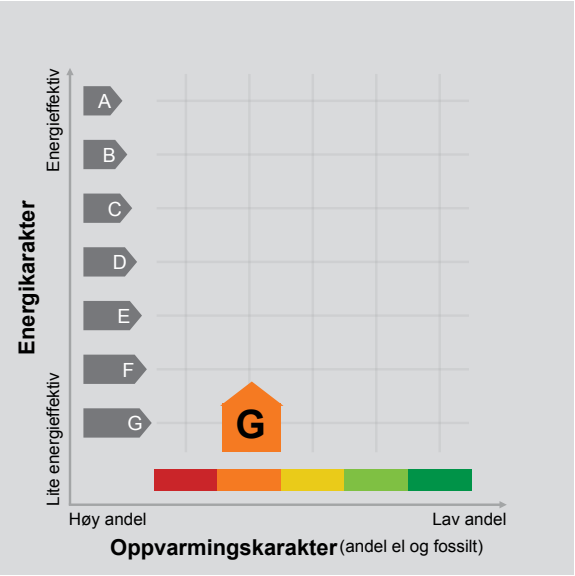
§6 Bruk av levende lys på balkongen må aldri brenne uten tilsyn. Grilling på balkongene med elektrisk grill er tillatt.

§7 Blomsterkasser skal ikke byttes ut. Det er heller ikke tillatt å henge flere blomsterkasser på utsiden av balkongen.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Langbølgen 50
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80392044
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-90745
Dato	12.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Tiltak utendørs

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: 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 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

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.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

FERDIGATTESTER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 22.9.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr 159 bnr 232 Bl. 6 Langbølgen 50.

Journalnr.
63/152

Avsluttende synsforretning
12/6-70

Arbeidets art
Boligblokk.

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborgtorg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark. Helge Thams, Drammensvn. 6, Oslo 2.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O.Ve

Distriktsingeniør

Olav Vevle.

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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. —

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Opak a/s
Postboks 128 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 09 DEC 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199911336-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 50	Eiendom:	159/232/0/0
Tiltakshaver:	Munkelia borettslag v / Bakke	Adresse:	Langbølgen 50, 1150 OSLO
Søker:	Opak a/s	Adresse:	Postboks 128 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi til: TBO-HAGLINDS AB. v/Ola Haglind. 73224 Arboga. Sverige
Tiltakshaver

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langbølgen 50	Gnr.159, bnr.232	88/5093

Byggherre

Munkelia Brl.
v/Tom Ingulstad
Langbølgen 55
1150 OSLO 11

Ansvarshavende

Avd.ing. Frank Haugen
c/o AS Veidekke
Pb 3
1361 BILLINGSTAD

AS/lw

Dato 4.7.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

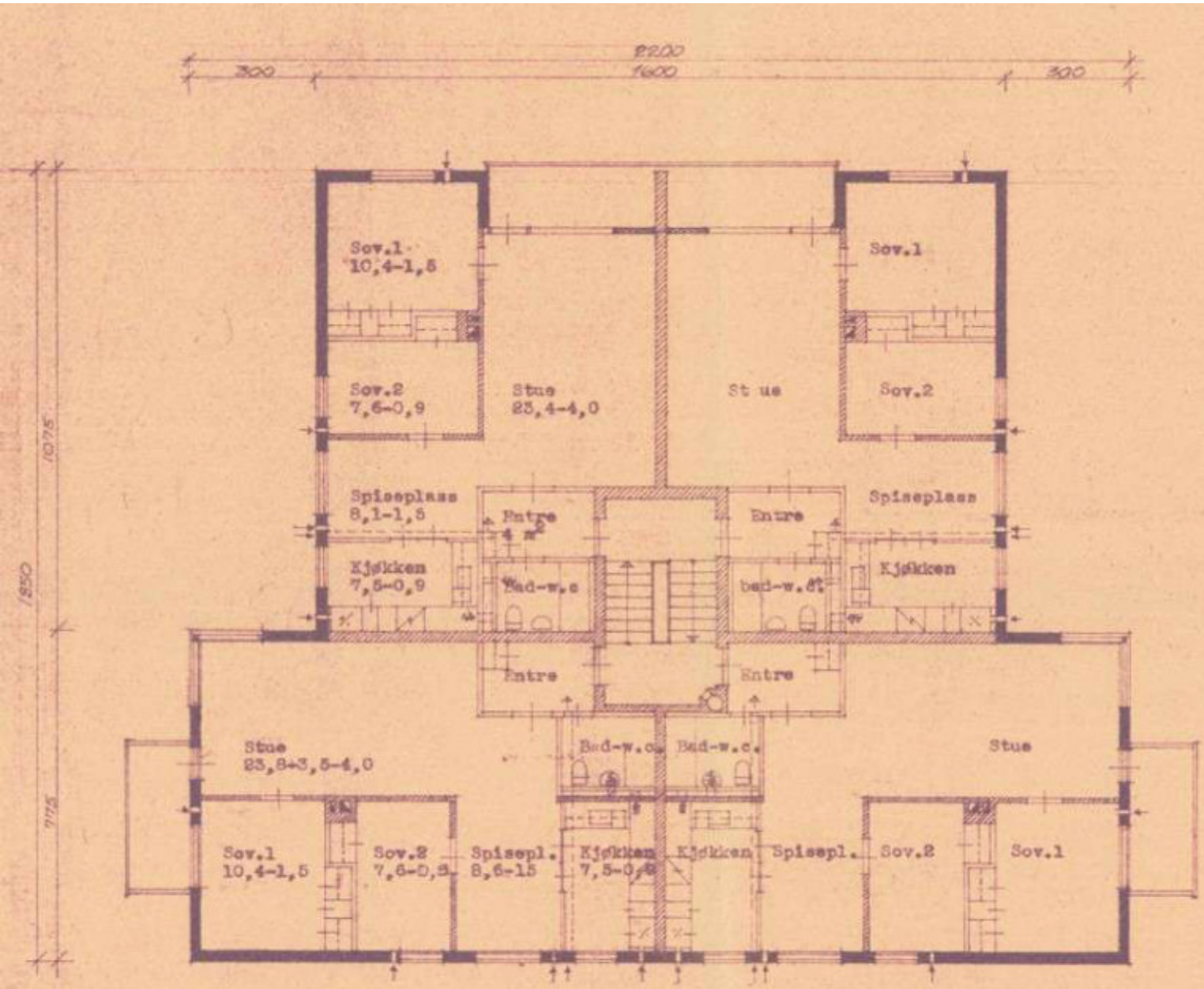
Bygningsinspektør

A. Sundt

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

ORIGINAL BYGGETEGNING



PLAN AV 2,3 og 4. ETASJE

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Langbølgen 50
Andelsnr. 321 Orgnr. 950948272 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0145

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 03 10 16

E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater