PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

LANGBØLGEN 41

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet

Langbølgen 41 , 1150 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 228

Andelsnummer 296

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 21.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1876 **Eiendomsverdi ref nr:** SW9743

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner annet enn ev. kort og omtale disse. Av den grunn anbefales det å settes seg inn i vedlikeholdsplaner, årsmøter osv i forhold til fremtidig planer for vedlikehold/påkostninger, dette vil også berøre andel fellesgjeld.

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har en god planløsning og innvendig normal standard.

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Leilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

- Balkong : Utgang til innglasset balkong på ca 6 kvm bygget av betong med innglasset rekkverk. Terrassebord på gulv.

- Ytterdør : Slett innvendig foliert ytterdør med kikkhull. B30 og db 35.
Balkongdør : Balkongdøren er utført i treverk med isolerglass.

- Vinduer : Malt trevindu på kjøkken med 3- lags isolerglass. Malt trevindu med 2- lags glass i stue.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller er av støpt betong.

- Innvendig overflater :
Gulvet er belagt med laminat på alle rom. Fliser på bad.
Veggene har malte flater og spiler montert på enkelte vegger. Fliser på bad.
Tak med malt mur. Malt panel i entre.

- Dører : Malt profilert dør til alkove (formpresset). Malt slett dør til bad.

- Godt med garderobeskap/innredning på alkove.
- Garderobeskap i entre.
- Div. belysning.
- Dørcalling med døråpner.

VÅTROM Gå til side

Bad er av eldre årgang som ble oppusset i 2005/2006 iht tidligere salgsannonse. Kosmetisk oppussing med flis på flis på gulv og ny innredning i 2020/2021. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av sluk, tettesjikt og røropplegg.
Flislagte vegger og gulv med varmekabler. Malt tak/himling. Til info er det lagt flis på flis på dette badet.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Innredning med vegghengt toalett, dusjhjørnet, servantinnredning.
Speil i dører på overskap på vegg over servant.
- Hulltaking : Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da alle vegger mot dette badet er av mur konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i lyse farger. Glassfelt i 2 stk. overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør fra byggeåret.
- Innvendige vannledninger : er av kobber hvor deler av røropplegg er fra byggeåret.

- Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Hovedsikring er 25 amp.
Sikringstype : automatsikringer.

- Ventilasjon : Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Tilluft kun via spalteventiler i vinduer.

- Varmtvann : Det er sentral varmtvannsberedning. hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor andelseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

- Oppvarming : Det er vannbåren varme til radiator plassert på yttervegg under vindu på kjøkken og stue. Varmekabler på bad.

- Brannslukkings rapparat og røykvarsler er lokalisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

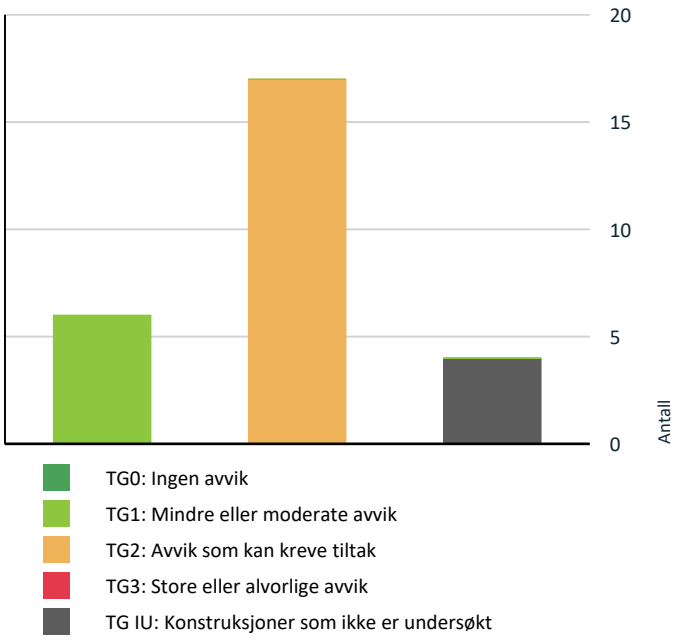
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er endret på planløsning ved at det er åpnet opp i vegg i entre, forstørret åpning mellom stue/kjøkken samt etablert en alkove i del av stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eiere siden 2021.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malt trevindu på kjøkken med 3- lags isolerglass. Alder : 1988.
Malt trevindu med 2- lags glass i stue. Utvendig karmer er forblendet med aluminium. Alder : 2019.

Vurdering av avvik:
• Over halve forventede levetid på kjøkkenvindu er passert.

Konsekvens/tiltak
• Isolerglass fra 1988 har passert over halv forventet levetid, noe som innebærer økt risiko for svekket isolasjonsevne, punktering av glass og gradvis redusert funksjon. Eldre vinduer kan gi økt varmetap, redusert energieffektivitet og større sannsynlighet for kondensproblematikk over tid. Avviket vurderes som normal aldring, men kan på sikt medføre behov for utskifting for å opprettholde tilfredsstillende komfort og funksjon.

TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Slett innvendig foliert ytterdør med kikkhull. B30 og db 35.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er utført i treverk med isolerglass.

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:
• Over have forventede levetid på balkongdør/isolerglass er passert. Dørvrider er tråd å lukke/åpne.

Konsekvens/tiltak
• Når isolerglass og balkongdør har passert over halv forventet levetid, øker risikoen for punktering av glass, redusert isolasjonsevne og gradvis svekket funksjon. At dørvrideren er treg å åpne/lukke kan gi redusert tetthet, økt slitasje på beslag og risiko for luftlekkasjer og varmetap. Forholdet kan medføre økte vedlikeholdsbehov og på sikt behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til innglasset balkong på ca 6 kvm bygget av betong med innglasset rekkverk. Terrassebord på gulv.

Vurdering av avvik:
• Et vindu på den innglasserte balkongen er noe skeiv og fungerer således ikke helt som den skal. Dette er meldt inn til borettslaget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Et vindu som står noe skeivt og ikke fungerer som det skal, kan gi redusert åpne og lukkefunksjon, økt slitasje på beslag og risiko for at tetthet og stabilitet svekkes over tid. Feiljustering kan også føre til at vinduet tar i karm eller får økte bevegelser ved vindbelastning. Forholdet vurderes som et funksjonelt avvik som bør følges opp, og videre håndtering ligger hos borettslaget siden avviket er meldt inn.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav. Det er dog ikke krav til endring av rekkverkshøyden.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat på alle rom. Fliser på bad.

Til info : Det er lagt ny laminat i leiligheten i 2024. Iht. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert knirk i gulv på flere områder samt områder med noe svikt grunnet luftrom mellom laminat og undergulv.

Konsekvens/tiltak

• Registrert knirk i gulv og områder med noe svikt som følge av luftrom mellom laminat og undergulv kan gi redusert brukskomfort og økt slitasje på laminat skjøter.
Tiltak for utbedring vil være å avrette gulv under laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte flater og spiler montert på enkelte vegger. Fliser på bad. Tak med malt mur. Malt panel i entre.

Til info : Overflater i en brukt bolig vil normalt ha merker, hakk, mindre skader og generell bruksslitasje som følge av alder og daglig bruk. Slike forhold anses som forventbare ved omsetning av eldre boliger og påvirker normalt ikke funksjonen. Det må påregnes at enkelte overflater kan ha ujevnheter, mindre riss, trykkmerker eller avvik i finish som er typiske for boliger som har vært i bruk over tid.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av støpt betong.

Målt høydeskjell i entre, stue/kjøkken med variasjoner på +/- 35 mm. og +/- 20 mm på lengde under 2 meter.
Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, svank, kuler i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

TG 1 Radon

Beskrivelse

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og radon er således ikke krav til radontiltak iht strålevernforskrift.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malt profilert dør til alkove (formpresset). Malt slett dør til bad.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktmerker på nedre del av innside av dørblad til bad.

Konsekvens/tiltak
• Fuktmerker på nedre del av dørbladet kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning fra baderommet. Dette kan over tid gi redusert materialkvalitet, deformasjon og svekket funksjon i dørbladet. Dersom fuktpåvirkningen vedvarer, øker risikoen for ytterligere skader, misfarging og behov for utskifting for å opprettholde normal bruk og levetid.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har opplyst å ikke opplevd synlig skadedyr og fuktkrevende insekter. Ingen synlig funn er gjort ved denne befaringen.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Godt med garderobeskap/innredning på alkove (montert av eier i senere tid).
- Garderobeskap i entre (montert av eier i senere tid).
- Div. belysning.
- Dørcalling med døråpner.

Til info : Andre innvendig forhold er ikke vurdert på tilstand.

Tilstandsrapport

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG IU Generell

Beskrivelse

Bad er av eldre årgang som ble oppusset i 2005/2006 iht tidligere salgsannonse. Kosmetisk oppussing med flis på flis på gulv og ny innredning i 2020/2021.



3. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er ca. 14 mm.

Til info er det lagt flis på flis på dette badet.

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

Konsekvens/tiltak
• Når høydeforskjellen mellom topp slukrist og gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, reduseres sikkerheten mot vannutbredelse ved normal bruk eller ved en lekkasje. Lav høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og skade tilstøtende konstruksjoner. Forholdet kan medføre økt fare for fuktskader, behov for hyppigere oppfølging og på sikt kostbare utbedringer dersom vann trenger ut av rommet.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Det er ukjent type vanntett sjikt/membran på gulv og vegger. Det finnes ingen dokumentasjon på denne utførelsen.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent type vanntett sjikt/membran på gulv og vegger. Det finnes ingen dokumentasjon på denne utførelsen.

Konsekvens/tiltak

• Når type og utførelse av vanntett sjikt/membran på gulv og vegger er ukjent, og det ikke foreligger dokumentasjon, kan tetthet og funksjon ikke verifiseres. Dette innebærer en vesentlig usikkerhet knyttet til våtrommets evne til å håndtere fuktbelastning. Manglende dokumentasjon gir økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes som kritisk, da eventuelle svikt i tettesjiktet kan medføre betydelige følgeskader og kostnader ved utbedring.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk. Det er hjelpesluk i gulv i dusjhjørnet.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjent alder og udokumentert utførelse på membran i gulv knyttet til sluk.

Konsekvens/tiltak

• Når alder og utførelse av membran rundt sluk er ukjent og det ikke foreligger dokumentasjon, kan tetthet og funksjon ikke verifiseres. Dette gjelder spesielt i overgang mellom sluk og membran, som er et kritisk punkt i våtrom. Manglende informasjon gir høy risiko for at tilslutningen ikke er utført forskriftsmessig, noe som kan medføre lekkasjer og skjulte fuktskader i underliggende konstruksjoner. Eventuelle svikt i slukområdet kan gi omfattende følgeskader og betydelige kostnader ved utbedring.





3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Speil i dører på overskap plassert på vegg over servant.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da alle vegger mot dette badet er av mur konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i lyse farger. Glassfelt i 2 stk. overskap. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Vurdering av avvik:

• Det er gitt pålegg i borettslaget om montering av vannstoppersystem ved vanninstallasjoner. Blandebatteri til vask er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

• Når det foreligger pålegg om montering av vannstoppersystem ved vanninstallasjoner, innebærer manglende installasjon økt risiko for uoppdaget lekkasje og potensielle følgeskader på bygningsdeler. At blandebatteriet ikke er tilstrekkelig festet kan gi bevegelser i rørtilkoblinger og økt belastning på pakninger og skjøter. Kombinasjonen av manglende vannstopper og utilstrekkelig feste øker sannsynligheten for lekkasjer og kan medføre kostbare skader dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er ikke lov å endre på ventilasjonsløsning i borettslaget med avtrekk ut av vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

- Innvendige vannledninger : er av kobber.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter som er eldre enn ca. 33 år har usikker fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje kan gi økt risiko for korrosjon, tæring og punktlekkasjer, særlig i skjøter og overgangspunkter. En eventuell lekkasje kan medføre betydelige følgeskader på bygningsdeler og overflater. Forholdet vurderes å ha begrenset restlevetid og forventes å medføre behov for utskifting på sikt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejernsrør før 1990.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

• Støpejernsrør fra 1965 er betydelig eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Aldersrelatert slitasje kan gi økt risiko for innvendig tæring, avleiringer, redusert kapasitet og punktlekkasjer, særlig i skjøter og overgangspunkter. Eldre støpejernssystemer kan utvikle skjulte skader som først oppdages når lekkasje eller tilstopping oppstår. En eventuell svikt kan medføre omfattende følgeskader og kostbare utbedringer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i leiligheten. Tilluft kun via spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Opprinnelig veggventiler i yttervegg er malt igjen.

Konsekvens/tiltak
• Når opprinnelige veggventiler i yttervegg er malt igjen, reduseres lufttilførselen som naturlig ventilasjon er avhengig av. Dette gir begrenset luftskifte og økt risiko for dårligere inneklima, fuktoppbygging og kondensproblematikk, særlig i perioder med lite vind og små temperaturforskjeller.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning. hele bygget er ikke tilgjengelig for befaring og ligger utenfor andelseiers vedlikeholdsansvar. Tilstanden er derfor ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiator plassert på yttervegg under vindu på kjøkken og stue.

Årstall: 1965

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson
• Når anlegget for vannbåren varme har nådd en alder der fremtidig funksjon er usikker, øker risikoen for slitasje på komponenter som sirkulasjonspumpe, ventiler, rørføringer og fordelere. Eldre anlegg kan få redusert driftssikkerhet og ujevn varmefordeling. Det er også økt sannsynlighet for lekkasjer eller funksjonssvikt i enkeltkomponenter, noe som kan medføre behov for reparasjoner eller utskiftinger på sikt.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles trappegang.
Hovedsikring er 25 amp.
Sikringstype : automatsikringer.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anleggets installasjonsår eller siste totale rehabilitering er ikke kjent for eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det finnes erklæring på utført eklektisk arbeid i 2024. Følgende arbeidsbeskrivelse : 2 nye stikk i skap på soverom. Bytte kabel til taklampe, utekontakt for terassevarmer, flytte stikk bak tv.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkings rapparat og røykvarsler er lokalisert.

Vurdering av avvik:

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav. Det er dog ikke krav til endring av rekkverkshøyden.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

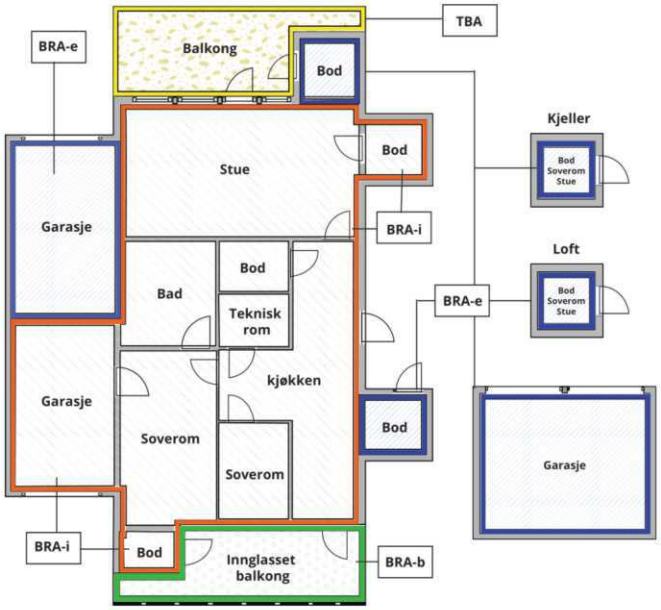
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	34		7	41	
Kjeller		2		2	
SUM	**34**	**2**	**7**		
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, alkove, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser (Leica X310 og blir avrundet til nærmeste hele tall).

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier/rekvirent har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. De finnes en bod på ca 2 kvm i kjelleretasjen samt en skapbod i nedre kjellerplan som er målt ti ca 0,3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er endret på planløsning ved at det er åpnet opp i vegg i entre, forstørret åpning mellom stue/kjøkken samt etablert en alkove i del av stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fremkommer av eiers egenerklæring og rapportbeskrivelsen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
18.6.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Madelen Juell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	228		0	50483.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langbølgen 41

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MUNKELIA BORETTSLAG	950948272		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Juell Madelen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
296	6 900	14 120	*31.12.2025*	112 485	*31.12.2025*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap er ikke gjennomgått av undertegnede. Henviser til prospekt for denne type info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lambertseter/Munkelia i bydel Nordstrand, i et etablert boligområde med interne gangveier og gode utearealer. Området har kort avstand til kollektivtransport, daglige servicetilbud og offentlige funksjoner. Det er flere barnehager, lekeplasser og skoler i nærområdet, noe som gir et variert tilbud for husholdninger i ulike livsfaser. Lambertseter Senter ligger i gangavstand og inneholder blant annet dagligvarebutikker, bibliotek, kino, apotek og øvrige servicetilbud. Dagligvare finnes også ved Kiwi, Bunnpris (søndagsåpent) og Rema 1000 i nærheten. I området finnes frisør, svømmehall, treningssentre og idrettsanlegg med aktiviteter innen blant annet fotball, håndball, friidrett og bryting. Det er kort avstand til Sæter Torg og Holtet, hvor det finnes et bredt utvalg butikker og spesialforretninger. Treningssentre som SATS Lambertseter, SATS Karlsrud og EVO ligger innen rimelig avstand. Nærområdet har gode rekreasjonsmuligheter. Ekebergsletta ligger i nærheten og har store grøntområder og lysløype som brukes året rundt. Det er også kort vei til Østmarka og til tur- og friluftsområder langs Oslofjorden. Fra eiendommen er det gangforbindelse via bro over E6 og videre inn i Østmarka, som tilbyr turstier, badevann, skiløyper og andre friluftsaktiviteter.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Felleseiet tomt på 50 483 kvm.
Fellestomten opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning og prydbusker, lekeplass og sittegrupper samt asfalterte adkomst og internveier. Det er egne parkeringsplasser for beboere utenfor blokken og lengre i veien.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Parkering

Det er parkering etter områdets bestemmelser. Ingen fast parkering som følger leiligheten.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Boligblokk over 9 etasjeplan og kjeller oppført med fundamenter og bærende konstruksjoner i mur-/betongkonstruksjon. Yttervegger i murverk med fasader kledd med fasadeplater. Flatt yttertak med ukjent tekking. Etasjeskiller i betong.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	94928800			

Kommentar

Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	17.06.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 05.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260075
Addresse	Langbølgen 41		
Postnr.	1150	Sted	OSLO
Selgers navn	Madelen Juell		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.:

94928800

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gulvet i leiligheten har noe skjevheter. Knirking fra gulvet enkelte steder kan derfor forekomme.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Et vindu på den innglasserte balkongen er noe skeiv når det spesifikke vinduet åpnes, men dette er meldt inn til borettslaget.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt nytt gulv selv i 2024

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På generalforsamlingen 29. april 2026 ble det vedtatt vedtektsendringer som innebærer at andelseiere som mangler automatisk lekkasjesikring må få dette installert – i henhold til myndighets kravene i TEK17.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vann- og avløpsetaten skal renovere kommunale vann-, avløps- og overvannsledninger på strekninger i Mikro- og Langbølgen.Arbeidet er planlagt startet i løpet av tredje kvartal 2026 og skal etter planen være avsluttet innen fjerde kvartal 2027.

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har inngått avtale med Olimb Rørfornying AS om rehabilitering av avløpsrør. Styret har valgt å planlegge prosjektet over flere år. Formålet er å fordele kostnadene over tid og redusere behovet for store låneopptak

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 05.08.2026

Signert av *Madelen Juell*

Initialer selger:
M J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Langbølgen 41, 1150 OSLO	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328320**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80391951**
Gårdsnummer **159**	Bruksnummer **228**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1965**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **34,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **34,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
160,33 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
160,33 kWh/m²	**9 498 kWh**



Langbølgen 41, 1150 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Langbølgen 41, 1150 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: 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 på varmeanlegg

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Thomas Nicolai Sørlie
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: thomas.sorlie@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260075 . Vår ref.: 0270-1-3102 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkelia Borettslag
Organisasjonsnr:	950948272
Andelseier:	Juell, Madelen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3102
Adresse:	Langbølgen 41, 1150 OSLO
Andelsnummer:	296
Gnr.	159
Bnr.	228

Borettsinnskudd: Kr. 6 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 94928800.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  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.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207767786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 126 855,22

Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 697 594,00
Innfrielsesdato:	30.10.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	21 215 849,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208057774
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	11 429 341,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 255,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	846,00	
Lån nr: 9820776778; IN lån 2 - Akonto renter	249,46	
Lån nr: 9820776778; IN lån 2 - Akonto avdrag	411,81	
Trappevask	130,00	
TV og internett	215,20	
Felleskostnader	2 402,66	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	313,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 162,-
Annen formue:	14 120,-
Gjeld:	112 485,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207767786
Restsaldo:	58 990,01

Kapitalkostnader:	619,56
IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882062
Restsaldo:	5 147,85
Kapitalkostnader:	30,24
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882070
Restsaldo:	29 504,81
Kapitalkostnader:	196,36
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208057774
Restsaldo:	15 894,62
Kapitalkostnader:	92,58
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 109 537,29,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand,

eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Knut Johan Leirpoll, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Foto: Jan Tore Eriksen/OBOS

Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 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 møtet. 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.

Annen informasjon

Møtet starter presist kl. 18.00. Registreringen starter kl. 17.30. Møt opp i god tid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkommiteen
8. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2)
9. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 5 -1 (1)
10. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatisk lekkasjestopper
11. Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»
12. Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene i husordensreglene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft
13. Styret foreslår å ta reglene for bruk av vaskeriene inn i selve husordensreglene
14. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 1
15. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 5

16. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden fra og med avsnitt 2
17. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i husordensreglene om naboskap og dialog
18. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 2
19. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 1
20. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1
21. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om radio- og TV-anlegg
22. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om henvendelser til styret
23. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene"
24. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 1
25. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 2
26. Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes
27. Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei
28. Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører
29. Rekkverk mellom garasjene fjernes
30. Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen
31. Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen
32. Det etableres zipline fra høyblokka
33. Kjellervinduer skrapes og males
34. Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen
35. Det etableres solceller på tak og fasader
36. Gresset klippes en gang per måned
37. Kameraovervåkning ved garasjeanlegget
38. Valg av tillitsvalgte
39. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0270 Revisjonsberetning og årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkommiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen honoreres med kroner 5 000 til hvert medlem.

Styrets innstilling

Det foreslås et honorar a 15 000 kroner til valgkomiteen for perioden siden forrige generalforsamling. Honoraret fordeles med 5 000 kroner til hvert medlem.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5000 pr. medlem

Sak 8

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å forenkle teksten og tydeliggjøre at kommunikasjon fortrinnsvis skal skje via Vibbo.

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (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.»

Erstattes med følgende tekst:
«Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon, fortrinnsvis på Vibbo.»

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 1-3 (2) endres og formuleringen «fortrinnsvis på Vibbo» tas inn i teksten.

Sak 9

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 5 -1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektenes punkt 5 -1 (1), første avsnitt, foreslår styret å legge til teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» etter “... varmtvannsbereder og vasker" og før "apparater og innvendige flater."

Forslag til vedtak

Teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» legges til i vedtektenes punkt 5 -1 (1)

Sak 10

Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatisk lekkasjestopper

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatiske lekkasjestoppere. Bakgrunnen er hyppige lekkasjer, med store kostnader for borettslaget. Automatiske lekkasjestoppere vil minske lekkasjene og forhindre økninger i forsikringspremien.

Følgende tillegg tas inn i tredje avsnitt under 5-1 (1):

«Andelseier plikter å montere automatisk lekkasjestopper (TEK 17 §15-5) i alle innendørs tappesteder hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp.»

Forslag til vedtak

En ny bestemmelse om å montere automatisk lekkasjestopper tas inn i vedtektenes punkt 5-1(1)

Sak 11

Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

Forslag fremmet av:
Peter Myklebust, Mikrobølgen 1.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller ønsker en prioritert rekkefølge av varamedlemmene. Vedtektenes punkt 8-1 (1) foreslås derfor endret til "Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3-5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem".

Forslag til vedtak

Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

Sak 12

Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene i husordensreglene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft. Endringen innebærer ingen realitetsendring, men er en språklig og strukturell opprydding for å gjøre bestemmelsen tydeligere, mer oversiktlig og mindre gjentakende.

Følgende tekst erstatter dagens ordlyd om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft, side 2:

"Dører og vinduer i trapperom, kjeller og øvrige fellesområder skal holdes lukket og låst når de ikke er i bruk. Det er ikke tillatt å sette ytterdører i åpen stilling eller benytte gjenstander for å holde dører åpne uten under tilsyn. Kjeller og loft skal ikke forlates uten at lys slukkes. Bestemmelsen gjelder av hensyn til sikkerhet og brannvern.

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 og gjenstander som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i borettslagets opplagsrom eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også skrot og gjenstander som etterlates ved flytting.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige eller illeluktende væsker i kanner, gassbeholdere eller lignende i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk mv. skal ikke oppbevares i fellesområdene. Gangene mellom bodene skal holdes ryddige etter bruk.

Dersom gjenstander hensettes i strid med denne bestemmelsen, kan styret etter skriftlig varsel sørge for fjerning for ansvarlig beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lenger eier andel i borettslaget.

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

Postkasser og ringepaneler skal være navnemerket i samsvar med borettslagets standard. Det skal ikke settes opp annen type navnemerking enn de som rutinemessig kan bestilles gjennom vaktmester. Nye leieboere må 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 dekorasjonstander 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 for oppgangens huskontakt. Søknad 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."

Forslag til vedtak
Husordensreglenes bestemmelser om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft samles og presiseres.

Sak 13

Styret foreslår å ta reglene for bruk av vaskeriene inn i selve husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å ta dagens gjeldende regler for bruk av vaskeriet inn i husordensreglene. Reglene praktiseres allerede, men foreslås formelt innarbeidet for å sikre tydelighet og lik forankring på linje med øvrige ordensregler.

Følgende tekst tas inn i husordensreglene side 3:

"Regler for bruk av vaskeriene

• Sett deg opp til en vasketid ved å låse husnummeret ditt til den aktuelle vasketiden.

• Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

• Spør pent den som kommer etter deg om du kan bruke trommel eller tørkerom om du ikke rakk alt du skulle gjøre innenfor dine timer.

• Ikke fyll maskinene for fulle da dette kan ødelegge både klær og maskiner.

• Husk å sjekke alle lommer for skarpe gjenstander som nøkler, binders, neglefiler og lignende. BH'er skal ligge i egne poser slik at ikke BH-spilene ødelegger maskinene. Borettslaget har hatt mange utgifter på grunn av dette.

• Gjør rent etter deg. Det vil si å fjerne såperester, ta med deg klærne du har vasket/tørket, sveipe over gulvet og fjerne lo, hår og lignende fra sluk, tørketrommel og lignende.

• Ikke la klær bli liggende i maskiner, på bord eller i tørkerommet etter at din tid er over, med mindre du har avtalt dette med den som kommer etter deg.

• Det er ikke lov å la andre som ikke bor i borettslaget vaske i din vasketid. Dette er et gode for beboere i Munkelia borettslag."

Forslag til vedtak
Gjeldende regler for bruk av vaskeriet tas inn i husordensreglene.

Sak 14

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om perioden for ro og orden, da dagens formulering kan oppleves uklar. Forslaget tydeliggjør hvilke tider som gjelder på hverdager, helg og helligdager, uten å endre gjeldende praksis.

Styret foreslår å endre punkt 1, side 3

Dagens punkt 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."

Erstattes med følgende tekst:

"Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 fra fredag kveld til søndag morgen, samt kvelden før helligdager. Offentlige helligdager likestilles med søndager."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om tidsrom for ro og orden presiseres.

Sak 15

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å samle og tydeliggjøre bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid. Bakgrunnen er at dagens formulering har ført til misforståelser om hvilke tidsrammer som gjelder. Forslaget presiserer skillet mellom støyende arbeid i korte perioder og omfattende eller langvarig arbeid. Dette vil klargjøre gjeldende praksis og sikre at tidligere vedtak i generalforsamlingen fremgår tydelig av husordensreglene.

Dagens punkt 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."

Endres til:

"5. Støyende arbeid og oppussingsarbeid er tillatt: I korte perioder mellom kl. 08.00–21.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Kun mellom kl. 08.00–18.00 på hverdager dersom arbeidet består av omfattende oppussing eller langvarig støyende arbeid. Søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt."

Forslag til vedtak

Bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid samles og gjøres mer tydelig.

Sak 16

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden fra og med avsnitt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4, da dagens formuleringer kan oppleves uklare og har ført til misforståelser.

Dagens avsnitt 2, 3 og 4 erstattes med:

"Støyende arbeid kan forekomme i korte perioder i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Dette kan for eksempel være mindre borearbeid, montering eller lignende arbeid av begrenset varighet. Søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Omfattende oppussing eller støyende arbeid som enten strekker seg over flere uker eller pågår over lengre tid samme dag, kan kun foregå mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager. Det er arbeidets omfang og varighet som avgjør hvilken bestemmelse som gjelder.

Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal andelseiere og beboere i berørt oppgang varsles ved oppslag i oppgangen og/eller skriftlig varsel i postkasse senest to uker før arbeidet påbegynnes.

Det skal også sendes skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før to uker etter at styret har mottatt varsel.

Slike arbeider kan kun pågå i inntil tre uker sammenhengende. Dersom det er behov for ytterligere arbeid, må dette avtales med styret på forhånd.

Oppgangen og området rundt bygningens inngangsparti skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall uten etter avtale med styret. Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4 presiseres.

Sak 17

Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i husordensreglene om naboskap og dialog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å ta inn en generell bestemmelse om naboskap og dialog. Bakgrunnen er at mange saker kan løses gjennom direkte dialog mellom beboere, og styret ønsker å tydeliggjøre forventningen om at dette forsøkes før styret involveres. Formålet er å styrke bomiljøet og bidra til mer effektiv bruk av styrets ressurser.

Følgende tekst tas inn etter bestemmelsen om ro og orden på side 4:

"Borettslaget er et fellesskap, og det forventes at beboere viser gjensidig hensyn og forsøker å løse uenigheter gjennom dialog. Styret skal ikke være første instans i naboforhold, men kan kontaktes dersom partene ikke lykkes med å finne en løsning.

Forslag til vedtak

Generell bestemmelse om naboskap og dialog tas inn etter bestemmelsen om ro og orden..

Sak 18

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å flytte siste strekpunkt til første strekpunkt. Samtidig foreslås det å fjerne setningen «Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område» fra første strekpunkt, ettersom dette allerede er regulert i setningen som flyttes opp. Endringen er kun en språklig og strukturell opprydding.

Dagens strekpunkt 1: "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."

Endres til:

"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 hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd."

Forslag til vedtak
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold presiseres.

Sak 19

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen om dyrehold slik at den er i samsvar med dagens praksis. Søknadsskjema finnes på Vibbo og henges opp i berørt oppgang i 14 dager før behandling. Kravet om underskrifter fra samtlige beboere foreslås fjernet, og ordet «helst» tas ut for å tydeliggjøre dokumentasjonskravet.

Dagens tekst: "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."

Endres til:

"Personer som ønsker å holde hund eller katt må sende skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema finnes på Vibbo. Søknaden skal henges opp i berørt oppgang i 14 dager før styrets behandling. Beboere kan fremme eventuelle innsigelser innen fristen via Vibbo (eller til styrets postkasse) og må dokumentere eventuelle ulemper ved legeattest. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt. Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold, avsnitt 1, oppdateres, slik at det er i samsvar med dagens praksis.

Sak 20

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen i avsnitt 1. Oppramsingen av hva som ikke skal kastes i toalettet erstattes med en tydelig og mer generell hovedregel. Formuleringen om bruk av kran foreslås fjernet, da den ikke lenger anses relevant for dagens standard.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Avløp i kjøkken og bad må ikke tilføres gjenstander eller avfall som kan føre til tilstopping. Kraner skal stenges forsvarlig etter bruk for å unngå lekkasjer og vannskader."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1, oppdateres.

Sak 21

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om radio- og TV-anlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere teksten i husordensreglenes punkt om radio- og TV-anlegg for å tilpasse reglene til dagens løsninger. «Se munkelia.no» erstattes med «Vibbo» slik at feil meldes via Vibbo. Omtale av kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr, da kabel-TV ikke lenger benyttes i borettslaget.

Dagens tekst under avsnitt 1:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se munkelia.no."

Erstattes med:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se vibbo.no."

Dagens tekst under avsnitt 2:

"Kabel-TV boksen/dekoderen tilhører leiligheten og må ikke fjernes fra leiligheten."

Endres til:

"Felles installert fiber- og bredbåndsutstyr som tilhører borettslaget, herunder fiberboks eller annet fastmontert kommunikasjonsutstyr, skal ikke demonteres eller fjernes. Utstyret skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelse om radio- og TV-anlegg oppdateres. "Se Munkelia.no" erstattes med «Se Vibbo». Begrepet kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr.

Sak 22

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om henvendelser til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at alle henvendelser til styret skal sendes via Vibbo. Formålet er å samle kommunikasjonen ett sted, sikre bedre oversikt og gjøre det enklere å følge opp og dokumentere saker.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Alle saker andelseierne ønsker behandlet av styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo. Hensikten er å sikre oversikt og sporbarhet i saksbehandlingen. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet."

Forslag til vedtak

Beboernes henvendelser til styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo.

Sak 23

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre overskriften **«Husordensregler for balkongene»** til **«Balkonger»**.

Samtidig foreslås det å fjerne paragrafnummereringen i denne bestemmelsen og heller benytte vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene. Hensikten er å gjøre oppsettet mer enhetlig og i tråd med resten av husordensreglene.

Forslag til vedtak

Overskriften «Husordensregler for balkongene» endres til «Balkonger». Paragrafnummereringen i denne bestemmelsen fjernes. I steden benyttes vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene.

Sak 24

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å forenkle og tydeliggjøre formuleringen om vedlikeholdsansvar på balkongene ved å samle ansvaret for balkongens innside, inkludert bakvegg, i én og samme bestemmelse. Henvisningen til vaktmester foreslås fjernet, slik at kontaktpunkt ved større bygningsmessige skader tydelig er styret.

Dagens tekst i avsnitt 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."

Endres til:

"Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av balkongens innside, inkludert bakvegg. Dette omfatter plater, glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det oppstår større bygningsmessige skader som må utbedres, skal styret kontaktes. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelse om vedlikeholdsansvar på balkongene forenkles og tydeliggjøres. Henvisningen til vaktmester fjernes.

Sak 25

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å justere bestemmelsen om solavskjerming ved å fjerne kravet om en bestemt leverandør. Borettslaget har per i dag ingen gjeldende leverandøravtale, og det anses derfor ikke hensiktsmessig å knytte bestemmelsen til en spesifikk leverandør. Kravet om type, farge og utførelse videreføres for å sikre et helhetlig uttrykk. Andelseierne finner informasjon om fargekoder etc på Vibbo.

Dagens tekst i avsnitt 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."

Endres til:

"Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming på balkongene er lamellgardiner, persienner og screens. Disse skal være i tråd med styrets retningslinjer. Dersom det oppstår skader på solavskjermingen er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Andre fastmonterte solavskjerminger enn de som er godkjent av styret vil bli fjernet på beboers regning."

Forslag til vedtak

Kravet om en bestemt leverandør til solavskjerming fjernes fra husordensreglenes bestemmelse for balkongene, avsnitt 2. Screens tas inn i bestemmelsen om godkjent solavskjerming.

Sak 26

Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes

Forslag fremmet av:
Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere andelseiere har, slik forslagsstiller kan se via historikken på Vibbo, uttrykt interesse for å kunne installere varmepumpe som et tiltak for redusert energiforbruk, lavere strømkostnader og mer miljøvennlig oppvarming. Samtidig er det kjent at en slik løsning kan reise både tekniske, bygningsmessige og prinsipielle spørsmål knyttet til fellesareal, fasade, støy, ventilasjon og fremtidig vedlikehold.

Utredningen bes omfatte følgende forhold:

Felles krav og retningslinjer:
– Om det er mulig å etablere felles krav til type varmepumpe, montering og plassering
– Krav til støynivå, vibrasjoner og håndtering av kondensvann
– Sikring av et enhetlig visuelt uttrykk og hensyn til naboer

Fasade og fellesareal:
– Vurdering av fasadeendringer, balkong som fellesareal og nødvendige godkjenninger
– Risiko knyttet til inngrep i bygningskropp og rørgjennomføringer

Ventilasjon og inneklima:
– Konsekvenser for eksisterende ventilasjonsløsninger
– Risiko for fukt, trekk eller forverret inneklima

Tekniske og bygningsmessige forhold
– Risiko for støy, vibrasjoner og bygningsskader
– Krav til fagmessig montering og ansvar ved eventuelle skader

Fremtidig vedlikehold og rehabilitering
– Om varmepumper kan påvirke fremtidig vedlikehold eller rehabiliteringsarbeid
– Eventuelle økonomiske konsekvenser for borettslaget

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt og i oppdrag å utrede installasjon av varmepumper i Munkelia borettslag.

Sak 27

Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei

Forslag fremmet av:
Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget setter støyproblematikk fra trafikk på agendaen, særlig for leiligheter med soverom vendt mot vei. Det oppleves betydelig lydinnslipp, også ved moderat trafikk (40-sone), noe som kan tyde på at dagens vinduer og/eller tetting rundt karm ikke gir tilstrekkelig lydisolasjon.

Det bes om at styret vurderer:
- Om vinduenes lydisolasjonsevne er i tråd med dagens standard
- Om det bør gjennomføres en faglig vurdering av tilstand på vinduer og tetningslister
- Om det finnes aktuelle tiltak som kan redusere støybelastningen (f.eks. oppgradering, sekundærruter eller forbedret tetting)

Formålet er å sikre tilfredsstillende bokvalitet og søvnforhold for beboere som er eksponert mot vei.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vinduene ble byttet i 2012/2015 med trelags glass. Dette er i tråd med dages standard. Borettslaget står overfor store og kostbare vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres.

Forslag til vedtak

Styret vurderer støy og vinduskvalitet mot vei.

Sak 28

Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører

Forslag fremmet av:
Torunn Cooper, Langbølgen 40

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen behandler spørsmål om utskifting av vinduer og verandadører som ikke ble skiftet i forbindelse med prosjektet i 2012. Bakgrunnen for forslaget er at disse nå er betydelig eldre enn de som allerede er skiftet, og har svakere isolasjonsevne, større slitasje og økt vedlikeholdsbehov. En utskifting vil bidra til bedre energieffektivitet og økt komfort i leilighetene.

Det foreslås at styret utreder:
1. Hvilke leiligheter som fortsatt har eldre vinduer og verandadører
2. Kostnadsoverslag for utskifting
3. Mulige finansieringsløsninger og fremdriftsplan
4. Om utskifting bør gjennomføres samlet for de aktuelle leilighetene.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å utrede både behov og kostnader innen neste årsmøte i 2027. Styret understreker at et slikt prosjekt må veies opp mot andre og kostnadskrevende vedlikehold.

Forslag til vedtak
Styret vurderer ulike sider ved å skifte ut resterende vinduer og verandadører.

Sak 29

Rekkverk mellom garasjene fjernes

Forslag fremmet av:
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bøylene/stengslene i trappa mellom garasjeradene fjernes. Det vil lette fremkommelighet for alle som skal opp eller ned med feks, rullator, rullestol,barnevogn, sykkel, eller handleposer. Videre vil det også lette vaktmesters arbeid med snømåking, strøing, og fjerning av grus etter vinterhalvåret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget av hensyn til sikkerhet.

Forslag til vedtak
Rekkverk mellom garasjene fjernes.

Sak 30

Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen

Forslag fremmet av:
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker en form for merking av parkeringsplasser i Mikrobølgen, slik at det blir plass til så mange biler som mulig. Det er sparsomt med p-plasser, og mange ganger er det "feil" eller for stor avstand mellom bilene, slik at det blir plass til færre.

Forslagsstiller er klar over at dette er kommunal vei, men mener en eventuell merking kunne være en strek eller et punkt på gjerdet mot lekeplassen, eller på den lille fortauskanten mot samme gjerdet etc.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei.

Forslag til vedtak
Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen.

Sak 31

Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen

Forslag fremmet av:
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved snøbrøyting blir alle bilene måkt inne, fordi brøytemannskapene ofte er ute før folk har reist på jobb. Et drag med snøfreser fra vaktmester er alt som skal til.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei. Styret oppfordrer isteden beboerne om å melde om manglende brøyting på bymelding.

Forslag til vedtak
Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen.

Sak 32

Det etableres zipline fra høyblokka

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det etableres en Zip-line fra høyblokka ned til lekeplassen som voksne og barn kan bruke i fellesskap.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Styret har vurdert forslaget og mener tiltaket i utgangspunktet kan fremstå som et morsomt og sosialt tilbud for beboerne. Samtidig innebærer en slik installasjon betydelige utfordringer knyttet til sikkerhet, ansvar og vedlikehold.

En zip-line vil kreve profesjonell prosjektering, sertifisert installasjon og regelmessig kontroll for å sikre at anlegget er trygt i bruk. Det vil også kunne medføre økt ansvar og potensielt høyere forsikringskostnader for borettslaget. I tillegg kan det oppstå risiko for skader dersom anlegget brukes feil eller uten tilsyn.

Styret er derfor av den oppfatning at tiltaket ikke er egnet for etablering i borettslaget slik forholdene er i dag.

Forslag til vedtak

Styret etablerer zipline fra høyblokka.

Sak 33

Kjellervinduer skrapes og males

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å skrape og male kjellervinduene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men gjør oppmerksom på at arbeidet startet opp høsten 2025.

Forslag til vedtak

Kjellervinduere skrapes og males.

Sak 34

Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det etableres en pergola med beplantning nær rundkjøring like ved siden av glassigloen, slik at voksne og barn kan "chille" i nærheten av lekestativet og andre arealer.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Beboerne har egne uteplasser, som man kan utvide med pergola hvis det er enighet om et slikt prosjekt. Det er ikke ønskelig å legge beslag på grøntområdet mellom blokkene til dette formålet.

Forslag til vedtak
Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen.

Sak 35

Det etableres solceller på tak og fasader

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret søker om å etablere solceller på tak og fasader der det er fornuftig - også på garasjer i den hensikt å redusere våre strømregninger på sikt.

Styrets innstilling
Støtter ikke forslaget.

Styret vurderer at solceller i utgangspunktet er et positivt miljøtiltak. Samtidig er investeringskostnadene høye, og kost–nytte-forholdet vurderes per i dag som begrenset. Manglende og kostbar teknologi for lagring av strøm gjør også at mye av produksjonen kan komme på tidspunkter med lavt forbruk. I tillegg er tilgjengelige støtteordninger og økonomiske insentiver for borettslag relativt begrensede.

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke støtter forslaget på nåværende tidspunkt, men vil følge utviklingen i teknologi og rammevilkår fremover.

Forslag til vedtak
Det etableres solceller på tak og fasader.

Sak 36

Gresset klippes en gang per måned

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gressklipping på arealer som er mest dekket av gress utføres maksimalt 1 gang per måned i den hensikt å bevare dyr og innsekter som har sitt tilholdssted der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vaktmester har allerede instrukser om å ta hensyn til blomstring og insekter og se an gressklippingen i forhold til dette.

Forslag til vedtak
Gresset klippes en gang per måned.

Sak 37

Kameraovervåkning ved garasjeanlegget

Forslag fremmet av:
Lene Doren Aarum Casquinha, Mikrobølgen 11

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).

Sak 38

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddbjørn Nybø
- Rolf Westad
- Trude Valø

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

- 1. Kristine Melsom
- 2. Rolf Fossumstuen

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

- Ingrid Elise Husby
- Lana Marusic
- Peter Myklebust

Vedlegg

1. 0270 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 39

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

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

- Ingvild Standal

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styrets møtevirksomhet

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 17 styremøter, 4 møter med samarbeidspartnere og gjennomført over 10 utvendige og innvendige befaringer av bygningsmassen og utearealene. Styret oppfordrer beboerne til å benytte Vibbo i dialogen med styret.

Klagesaker

Styret bruker betydelig tid på å behandle klager mellom beboere. Styret bistår når det oppstår situasjoner hvor det er behov for avklaring eller oppfølging av husordensregler. Samtidig gjelder mange av sakene forhold som i utgangspunktet best kan løses gjennom direkte dialog mellom partene. Styret oppfordrer derfor beboere til først å forsøke å ta opp saken på en rolig og respektfull måte med den det gjelder. Dersom dialog ikke fører frem, eller det dreier seg om gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene, kan saken tas videre til styret.

Omregulering av Balløkka

Styret har i perioden arbeidet mye med saken om omregulering av Balløkka, som har stor betydning for borettslagets utearealer og bomiljø. Etter vedtak hos Statsforvalteren 27.10.2025 mente styret at sentrale forhold ikke var tilstrekkelig vurdert, og saken ble derfor klaget inn til Sivilombudet via advokatfirmaet Kluge. Klagen gjaldt særlig saksbehandlingen og vurderinger knyttet til tap av grøntarealer, behovet for ny barnehagetomt og konsekvensene for borettslaget. Sivilombudet besluttet å ikke ta saken opp til nærmere behandling, blant annet på grunn av kapasitetsutfordringer. Reguleringen blir dermed stående. Videre prøving vil i så fall måtte skje gjennom søksmål mot Oslo kommune, noe advokatene har frarådet på grunn av tidsbruken og risiko for betydelige sakskostnader.

Innføring av egne gebyrer for borettslag med vannmålere

Styret engasjerte seg i innføringen av egne gebyrsatser for borettslag som har installert vannmålere. Oslo bystyre vedtok en endring i gebyrregulativet, som innebar at borettslag med vannmålere fikk en økning i vanngebyret på 23,5 %, mens de uten vannmålere bare fikk en økning på 4,5 %. Styret vurderte dette som en urimelig og uforholdsmessig forskjellsbehandling av borettslag, særlig fordi vannmålerinstallasjon nettopp er ment å fremme mer miljøvennlig og bevisst vannbruk. På denne bakgrunn sendte styret inn klage på bystyrets vedtak. Klagen ble ikke tatt til følge. Styret har likevel arbeidet videre med saken gjennom dialog og politisk oppmerksomhet rundt konsekvensene av gebyrmodellen. Saken har fått engasjement fra flere politiske partier, blant annet Rødt og Fremskrittspartiet, som har vist interesse for problemstillingen og den prinsipielle siden ved gebyrfastsettelsen. Styret har lagt vekt på å synliggjøre at borettslag og sameier utgjør en stor andel av Oslos boliger, og at gebyrmodellen kan virke mot sin hensikt ved å svekke insentivene til å investere i vannmålere og effektiv ressursbruk. Arbeidet med saken har hatt som mål å bidra til en mer rettferdig og bærekraftig gebyrordning, også på lengre sikt, selv om vedtaket for inneværende periode ble stående.

I etterkant av møter med politiske partier, ble det stilt formelle spørsmål til byrådet om de fordelingsmessige konsekvensene av endringen. Styret har bidratt med innspill og bakgrunnsinformasjon i arbeidet. Saken følges fortsatt opp politisk og i dialog med relevante aktører, med mål om å synliggjøre konsekvensene for borettslag og bidra til en mer rettferdig gebyrmodell.

Styret oppfordrer beboerne til å ha et bevisst forhold til eget vannforbruk.

Rørfornying – status og videre arbeid

Styret har siden 2020 arbeidet med hvordan vedlikeholdsbehovet for avløpsrørene i borettslaget skal håndteres. Når slike rør nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, må det gjennomføres nødvendig rehabilitering.

Det vurderes i hovedsak to alternativer: rørutskifting eller rørfornying. Styret arbeider for tiden med rørfornying som hovedstrategi, da dette normalt innebærer lavere kostnader og mindre inngrep i leilighetene.

Det pågår fortsatt forhandlinger, og ny teknologisk utvikling som kan redusere behovet for inngrep i baderom vurderes. Ambisjonen er å gjennomføre arbeidene over flere år for å begrense den økonomiske belastningen for borettslaget.

Vedlikehold av avløpsrør er en del av borettslagets pliktige forvaltningsansvar etter burettslagslova.

Maling og reparasjoner garasjene
Styret har i perioden gjennomført maling og vedlikeholdsarbeider på garasjeanlegget. Arbeidet omfattet både overflatebehandling og nødvendige reparasjoner, med mål om å bevare bygningsmassen og forebygge framtidige kostnader. Malingen og vedlikeholdet ble utført under ledelse av sivilingeniør Lesto, som også er andelseier i borettslaget. Arbeidet ble gjennomført til en meget fordelaktig pris sammenliknet med øvrige innhentede tilbud, samtidig som kvalitet og faglig utførelse ble ivaretatt. Styret vurderer dette som et godt eksempel på kostnadseffektiv gjennomføring av nødvendig maling og vedlikeholdstiltak til beste for fellesskapet.Tiltakene inngikk i borettslagets løpende vedlikeholdsarbeid og sees i sammenheng med øvrig planlegging for forvaltning av fellesarealene.

Rengjøring av fasadene
Sommeren 2025 startet rengjøringen av fasadene i øvre del av Langbølgen. Erfaringene tilsa en bredere vurdering og styret innhentet flere tilbud på fasadevask, rengjøring av balkongsider og mindre reparasjoner på fasadene. Arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av sommerhalvåret 2026. Rengjøring av høyblokka er planlagt som eget prosjekt på grunn av byggets høyde og særlige krav til tilkomst og sikkerhet. Ved vurderingen av tilbudene har styret lagt vekt på blant annet miljøvennlige produkter, pris, gjennomføringsmetode, HMS og leverandørenes erfaring. Styret er i sluttfasen av vurderingsarbeidet.

Oppussing av utvendige kjellervegger og inngangspartier
For femte året på rad fortsatte oppussingen av murvegger og inngangspartier i hele borettslaget. Dette er nå i hovedsak fullført.

Malerarbeid
Veggene i trapperommene, samt kjeller- og loftsdører ble rengjort og flekkmalt. Oppgangene ble sist malt i sin helhet i 2013. Grunnmurer og vinduer ble reparert og malt sommeren/høsten 2025. Arbeidet vil fortsette i 2026.

Drenering og reparasjon av vanninntrenging i vaskeriet i Langbølgen 41
Det hadde vært synlige fuktskader over flere år i vaskeriet i høyblokka i Langbølgen 41. Dette ble utbedret høsten 2025, ved at det ble gravet og drenert langs den utvendige grunnmuren/veggen. Ødelagte dreneringsrør ble byttet ut og nytt utvendig sluk montert. Innvendig ble veggene pusset og malt etter at fukten hadde tørket opp.

Utearealer og grøntområder
Skogsteigen i skråningen mellom Mikrobølgen nr. 9, 11 og 13 og ned til Balløkka ble tynnet. Beboernes ønske om mer lys og luft ble veid opp mot hensynet til å beholde grønne lommer og fugle- og dyreliv. Sommeren 2026 vurderes det hvordan fellingen og beskjæringen virker inn på lysforholdene, og om det eventuelt kan tas mer. To store furutrær veltet på berget ved siden av Munkelia barnehage. Stammene ble kappet og rotsystemet vippet da tilbake i gropa av seg selv. Alt arbeid med trær ble utført av profesjonell trepleier. Det har sikret borettslaget gode, faglige vurderinger og sørget for at HMS har vært ivaretatt. Det ble plantet frukttrær og bærbusker på Balløkka for å markere at området er i bruk av borettslaget.

Vaktmester har beskåret busker og hekker, luket ved p-plassene, vannet ved behov og sørget for bark, jord og utstyr til dugnader. Gressplener er vedlikeholdt i tråd med kontrakt og ønsker om å beholde (vill)blomster.

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 det må være enighet mellom de berørte beboerne om prosjektet.

Bortkjøring av privat avfall

Våren 2025 ble det 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. I forbindelse med rengjøringen av fellesarealene før jul ble beboerne bedt om å fjerne gjenstander fra fellesarealene. På noen adresser hadde det igjen hopet seg opp med søppel. Styret oppfordrer enda en gang beboerne om å ikke bruke fellesarealene til å sette fra seg private gjenstander. Ved behov for å mellomlagre innbo i korte perioder skal dette avtales med huskontakt. Innboet skal merkes med navn, mobilnummer og dato for når det vil bli fjernet. Umerket innbo kan bli kastet og styret er ikke ansvarlig for andelseiers/beboers tap.

Heisen i høyblokka i Langbølgen 41

Driftsstanser i heisen Langbølgen 41 økte. Styret har hatt dialog med nåværende leverandør, men har ikke oppnådd tilfredsstillende forbedring i leveransen. Styret satte derfor i gang en prosess med å innhente alternative tilbud og vurdere ny serviceavtale.

Kontroll og reparasjon lekeapparater

Sommeren 2025 ble det gjennomført lovpålagt årlig hovedkontroll av borettslagets lekeplassutstyr av sertifisert kontrollør. Kontrollen avdekket totalt 12 avvik, herunder tre avvik i kategori B (fare for varig skade) og seks i kategori C (mindre alvorlig skade). Styret hadde tett og godt samarbeid med Søve (OBOS Partner) i oppfølgingen av avvikene, og det er samtidig innhentet alternative tilbud for å sikre konkurransedyktige priser og riktige løsninger. Eldre trestammer med kreosot/CCA-impregnering ble fjernet i sin helhet og erstattet i tråd med anbefalingene i kontrollrapporten. Sandkasser er fylt opp til tilfredsstillende nivå. En huske med kritisk feil i opphengssystemet ble vurdert reparert, men styret besluttet å bytte den ut i sin helhet av hensyn til sikkerhet. Det ble montert ny fuglereirhuske av tilsvarende type. Ved Langbølgen 56 ble det i tillegg etablert et nytt lekestativ etter ønske fra flere beboere. Tiltaket ble delvis finansiert med midler fra OBOS Miljøfond. Oppgraderingene bidrar til å sikre at lekeplassene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav og gir et trygt og attraktivt tilbud til barn og familier i borettslaget.

Brannslukningsapparater i fellesarealene

Styret har i perioden gjennomført gjennomgang av brannsikkerheten i borettslagets fellesarealer. Det er kontrollert at brannslukningsapparater er tilgjengelige der dette er påkrevd, og det er foretatt nødvendig utskifting og service i henhold til gjeldende krav. Tiltaket inngår i borettslagets løpende HMS-arbeid og har som formål å redusere risiko og begrense skadeomfang ved eventuell brann.

Arbeidet med sykkelskur

Styret har i perioden arbeidet videre med etablering av trygg og fremtidsrettet sykkelparkering i borettslaget. Bakgrunnen er økende bruk av sykler og elsykler, samt behovet for bedre sikring og brannsikker lading. Det er inngått avtale med Bikeloop, som leverer adgangskontrollerte og værbeskyttede sykkelparkeringsløsninger. Løsningen gir beboerne tryggere oppbevaring gjennom elektronisk adgangssystem og registrert brukeradgang. Styret har hatt særlig fokus på brannsikkerhet, tekniske løsninger og plassering. Erfaringene så langt er positive, og styret vil fortsette å evaluere behov og eventuelle justeringer i 2026.

Balkonginnglassing

Balkongene er over 20 år gamle. Innglassingen holdes på plass av komponenter i plast. Alder har gjort at en del av disse sprekker/brekker. Flere beboere har hatt gjentatte utbedringssaker. I 2023 fikk vi 3D-printet åtte typer deler i 40 eksemplarer for å kunne bytte ut slitte komponenter. Delene var dessverre ikke solide nok. Styret har undersøkt alternative løsninger og kontaktet flere leverandører. Det er valgt et firma som benytter pulverbadteknologi, som gir mer robuste komponenter og med egenskaper som tilsvarer plast. Produksjonen av nye deler var ferdig i februar og utskifting startet etter dette. Vi har en serviceavtale med Høybråten

Glasservice, som har mottatt oversikt over innmeldte utbedringssaker. Styret minner beboerne om at det er viktig med jevnlig rengjøring, smøring og varsom bruk av balkonginnglassingen.

Elektrisk arbeid
Borettslaget har hatt tilsyn fra Elvia på installasjonene av elbilladerne og trekkene som er etablert fra Mikrobølgen 1,3 og 5. Garantitiden på elbilladere som ble installert i 2019 ved Langbølgen 40 og Urtestien gikk ut i begynnelsen av 2025. Tre ladere er skiftet ut.

Det ble lagt varmekabler i oppkjørselen i Langbølgen 44 i oktober.

Styret oppfordrer beboerne om å holde sikringskapene i oppgangene låst.

Reparasjon vinduer
Styret har også i 2025/2026 fått en del henvendelser om vinduer som ikke har fungert. Disse ble reparert av VD Montasje. Styret minner om beboernes vedlikeholdsplikt og henviser til veiledning på Vibbo under temaet «Vinduer og vedlikehold».

Oppussing av leiligheter
Mange beboere pusser opp leilighetene. Det bidrar til en moderne boligmasse og øker verdiene på leilighetene. Det er 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 et selvstendig ansvar for at forskrifter og vedtekter overholdes, men styret skal alltid varsles før oppussingen av våtrommet påbegynnes. Andelseierne er pliktig til å ta hensyn til kravene for skorsteinene. Det gjelder uten hensyn til om andelseier har fyringsanlegg (vedovn) eller ikke. En veileder for arbeid knyttet til oppussing rundt skorsteinen ble utarbeidet i 2023. Denne skal følges ved montering eller demontering av ildstedet. Det er viktig at andelseiere som skal pusse opp passer på at det tas hensyn til ventilasjonssystemet, enten du skal få tegnet nytt kjøkken eller nytt bad, eller slå sammen bad og toalettrom. Du kan ikke regne med at utførende tar dette hensynet på eget initiativ, men må selv gjøre oppmerksom på hvor luftekanalene ligger. Under arbeid med fasadene på slutten av 80-tallet ble ventilasjonskapasiteten dessverre noe redusert ved at ventilasjonsluker ble murt igjen.

Forsikring
Styret har i perioden skiftet forsikringsordning og er nå tilbake hos OBOS etter en periode med et annet forsikringsselskap. Endringen er gjort etter en samlet vurdering av vilkår, oppfølging og kostnadsnivå. Samlet sett har polisekostnaden gått noe ned sammenlignet med tidligere forsikringsavtale.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp skader og forsikringssaker. Borettslaget har hatt særlig mange vannskader i perioden, noe som både gir belastning for berørte beboere og øker forsikringskostnadene over tid. Samtidig bidrar et generelt økende skadeomfang i samfunnet til press på forsikringspremiene. For å redusere risikoen for fremtidige vannskader minner styret andelseiere om at man er pliktig til å installere automatisk lekkasjestopper (*TEK17 - § 15-5*), som for eksempel Waterguard, ved montering av oppvaskmaskin o.l. Styret har forhandlet frem en rabatt dersom 90% av beboerne installerer/har installert automatisk lekkasjestopper.

Forebyggende tiltak i den enkelte bolig er et viktig bidrag til å begrense skadeomfang og kostnader for fellesskapet. Styret legger ellers vekt på strukturert oppfølging, korrekt dokumentasjon og tett dialog med forsikringsleverandør for å ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte.

Bilkollektivet
Avtalen med Bilkollektivet er opprettholdt.

Innbrudd og sikkerhet
Styret har i perioden hatt fokus på sikkerhet i borettslaget. Etter hendelsen med innbrudd/raid i kjellerne

forrige periode har det vært en tydelig nedgang i antall innbrudd. Selv om situasjonen har vært roligere, opplever vi at temaet fortsatt er viktig for mange beboere. Styret har derfor fulgt utviklingen tett og vurdert ulike tiltak for å forebygge nye hendelser. Blant annet har vi hatt dialog om mulige forebyggende tiltak, vurdert behov for tekniske løsninger, herunder kameraovervåking og fulgt opp sikring av kjeller- og fellesområder.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025: Garasjene ble malt og nødvendig vedlikehold utført. Grunnmur ved Langbølgen 41 ble drenert og utbedret. Kjellervinduer og kjellermurer ble malt. Flere lekeplasser ble oppgradert, bl.a. med ny kantstokk og nye apparater. Det ble plantet frukttrær og bærbusker på Balløkka.
2024: Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene, installasjon av vannmålere og OBOS-nøkkelen.
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: Installasjon fibernett
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 kalle 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.

Til generalforsamlingen i Munkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkelia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 24. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MUNKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950948272, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 390 531**	**1 886 373**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 194 826	3 116 732
Tilbakeføring av avskrivning	14	925 935	1 346 311
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-273 404	0
Økning annen langsiktig gjeld		24 000	54 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-1 027 389	-957 894
Red. annen langs. gjeld		-26 000	-53 500
Innsk. øremerk. bankkto		-1 961	-1 490
Uttak øremerk. bankkto		8 883	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 824 890**	**3 504 159**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 215 421**	**5 390 531**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 764 173	6 685 764
Kortsiktig gjeld		-1 548 752	-1 295 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 215 421**	**5 390 531**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		426 268	430 165	424 000	424 000
Innkrevde felleskostnader	2	24 214 162	22 499 131	24 275 000	24 275 000
Ladeinntekter elbil		298 694	0	0	200 000
Andre inntekter	3	393 214	2 799 804	288 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 332 338**	**25 729 100**	**24 987 000**	**25 019 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-160 176	-168 049	-207 000	-295 000
Styrehonorar	5	-750 000	-750 000	-750 000	-750 000
Avskrivninger	14	-925 935	-1 346 311	-1 057 000	-1 057 000
Revisjonshonorar	6	-23 000	-20 875	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-394 235	-379 070	-400 000	-411 000
Konsulenthonorar		-543 628	-475 995	-800 000	-450 000
Drift og vedlikehold	7	-4 025 279	-7 551 803	-6 603 000	-6 590 000
Forsikringer		-1 613 901	-838 318	-1 700 000	-1 889 000
Kommunale avgifter	8	-3 956 828	-3 284 802	-4 401 000	-4 834 000
Energi/fyring	9	-1 189 728	-1 262 924	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 105 356	-1 075 044	-1 106 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-3 517 588	-3 234 747	-3 874 000	-3 974 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 205 654**	**-20 387 937**	**-22 419 000**	**-22 972 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**7 126 683**	**5 341 163**	**2 568 000**	**2 047 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 126 683**	**5 341 163**	**2 568 000**	**2 047 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	225 402	55 885	20 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 157 260	-2 280 316	-2 231 000	-1 988 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 931 858**	**-2 224 431**	**-2 211 000**	**-1 958 000**
ÅRSRESULTAT		**5 194 826**	**3 116 732**	**357 000**	**89 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		5 194 826	3 116 732		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	111 505 511	111 505 511
Tomt		3 664 171	3 664 171
Andre varige driftsmidler	14	9 204 450	9 856 982
Øremerkede bankinnskudd		136 778	100 088
SUM ANLEGGSMIDLER		**124 510 910**	**125 126 752**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 768	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 487	16 965
Andre kortsiktige fordringer	15	45 407	48 390
Driftskonto OBOS-banken		4 210 015	3 371 163
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 350	0
Sparekonto OBOS-banken		7 462 146	3 249 246
SUM OMLØPSMIDLER		**11 764 173**	**6 685 764**
SUM EIENDELER		**136 275 083**	**131 812 516**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 428 * 100		42 800	42 800
Annen egenkapital	16	89 304 086	84 109 261
SUM EGENKAPITAL		**89 346 886**	**84 152 061**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 957 928	40 985 317
Borettsinnskudd	18	4 951 200	4 951 200
Annen langsiktig gjeld	19	470 317	428 705
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 379 445**	**46 365 222**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 136 994	1 267 438
Skyldige offentlige avgifter	20	20 961	0
Påløpte renter		11 031	12 319
Energiavregning	21	377 766	15 476
Annen kortsiktig gjeld	22	2 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 548 752**	**1 295 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**136 275 083**	**131 812 516**
Pantstillelse	23	71 451 200	71 451 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026

Styret i Munkelia Borettslag

Knut Johan Leirpoll — Richard Alexander Kvadsheim

Liv Hilde Hansen — Ingvild Helene Standal — Oddbjørn Nybø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm kjellerbod	16 600
Felleskostnader	21 916 104
Garasje	963 273
Nedbetaling vedlikeholdsarbeid-skorstein	2 400
Parkering	641 305
Fryseboks	6 800
Trappevask	667 680
Kapitalkostnader IN II	426 742
Reg.kapitalkostnader IN II	-474
Overført til kapitalkostnader	-426 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 214 162**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført lån bergvarme (motpost underregnskap)	261 964
Antenneleie	40 045
Miljøtilskudd OBOS	91 205
SUM ANDRE INNTEKTER	**393 214**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-32 700
Arbeidsgiveravgift	-112 476
SUM PERSONALKOSTNADER	**-160 176**

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 2024/2025	-750 000
SUM STYREHONORAR	**-750 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 725

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 083 831
Drift/vedlikehold VVS	-95 469
Drift/vedlikehold elektro	-401 411
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-857 577
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 572
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 394
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-185 391
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 392
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 559
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-13 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 025 279**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 535 941
Feie- og tilsynsgebyr	-36 207
Renovasjonsgebyr	-1 384 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 956 828**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 189 728
SUM ENERGI / FYRING	**-1 189 728**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 700
Container	-228 284
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 189
Diverse utstyr	-143 916
Vaktmestertjenester	-2 110 500
Renhold ved firmaer	-672 093
Snørydding	-29 952
Andre driftskostnader	-144 560
Trykksaker	-18 344
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 725
Andre kontorkostnader	-5 700
Telefon, annet	-15 674
Porto	-975
Kontingenter	-85 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 709
Bank- og kortgebyr	-3 045
Øreavrunding	40
Velferdskostnader	-11 871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 517 588**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214 861
SUM FINANSINNTEKTER	**225 402**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-180 901
Pantegjeldsrenter	-200 455
Pantegjeldsrenter	-1 157 369
Pantegjeldsrenter	-618 070
Renter på leverandørgjeld	-465
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 157 260**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	28 250 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	83 255 511
SUM BYGNINGER	**111 505 511**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekestativ		
Tilgang 2025	179 679	
Avskrevet i år	-13 191	
		166 488
Multitrimmer		
Tilgang 2021	15 348	
Avskrevet tidligere	-15 347	
Avskrevet i år	0	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1991	48 000	
Avskrevet tidligere	-47 999	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	1 313 095	
Avskrevet tidligere	-1 313 094	
		1
Innskudd garasje		
Tilgang 1983	6 000	
		6 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	6 200 000	
		6 200 000

Parkeringsplasser		
Tilgang 2019	9 510 640	
Avskrevet tidligere	-5 859 662	
Avskrevet i år	-912 744	
		2 738 234
Bikeloop - Sykkel		
Tilgang 2025	93 725	
Avskrevet i år	0	
		93 725
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 204 450**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-925 935**

Innskudd garasje og garasjeanlegg avskrives ikke.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	43 598
Til gode av eierne	1 809
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**45 407**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	89 273 060
Egenkapital fra IN tidligere	70 778
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-39 752
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**89 304 086**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig, **2010**	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 927 193	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	245 367	
Nedbetalt tidligere, IN	70 778	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 256 662
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 213 567	
Nedbetalt i år	60 649	
		-3 725 784
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2020	-24 864 792	
Nedbetalt tidligere	2 864 019	
Nedbetalt i år	539 368	
		-21 461 405
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	-5 696 082	
Nedbetalt i år	182 005	
		-11 514 077
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-39 957 928**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 951 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 951 200**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-335 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-335 500**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 611
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 961**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING/BERGVARME

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-775 752
Kostnader lån bergvarme 2025	261 214
Dråpe	40 889
Strøm	106 874
ICE	4 485
Overskudd tidligere år	-15 476
SUM ENERGIAVREGNING/BERGVARME	**-377 766**

Oppstillingen ovenfor viser bergvarme kostnader som avregnes.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
For lite eller for mye innbetalt blir justeres årlig.

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 000**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 951 200
Pantelån	39 957 928
Beregnede IN forpliktelser	31 026
TOTALT	**44 940 154**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ÅRSMØTET 2026 I MUNKELIA BORETTSLAG

Styret

Styreleder Knut Leirpoll (2 år)
Ingvild Standal og Richard Kvadsheim (valgt for perioden 2025-27)
Oddbjørn Nybø (2 år)
Trude Valø (2 år)
Rolf Westad (2 år)

Styret velger nestleder og stedfortreder for styrelederen.

Vara for 1 år
1. Kristine Melsom
2. Rolf Fossumstuen

OBOS' generalforsamling
Knut Leirpoll (representant) og Ingvild Standal (vararepresentant)

Valgkomite
Ingrid Elise Husby, Lana Marusic og Peter R. Myklebust

Oslo, den 16.1.2026

Lana Marusic Ingrid Elise Husby Peter R. Myklebust

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 270 **Selskapsnavn:** MUNKELIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MUNKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948272
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Bråthen Solem og Ingeborg Andresen er valgt.
>
> ✓ **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 overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkommiteen

Valgkomiteen honoreres med kroner 5 000 til hvert medlem.

Styrets innstilling
Det foreslås et honorar a 15 000 kroner til valgkomiteen for perioden siden forrige generalforsamling. Honoraret fordeles med 5 000 kroner til hvert medlem.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5000 pr. medlem
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2)

Styret foreslår å forenkle teksten og tydeliggjøre at kommunikasjon fortrinnsvis skal skje via Vibbo.

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (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.»

Erstattes med følgende tekst:
«Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon, fortrinnsvis på Vibbo.»

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes punkt 1-3 (2) endres og formuleringen «fortrinnsvis på Vibbo» tas inn i teksten.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 5 -1 (1)

I vedtektenes punkt 5 -1 (1), første avsnitt, foreslår styret å legge til teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» etter "... varmtvannsbereder og vasker" og før "apparater og innvendige flater."

> **Forslag til vedtak:**

Teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» legges til i vedtektenes punkt 5 -1 (1)

✓ **Vedtatt. Enstemmig godkjent**

10. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatisk lekkasjestopper

Styret foreslår å å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatiske lekkasjestoppere. Bakgrunnen er hyppige lekkasjer, med store kostnader for borettslaget. Automatiske lekkasjestoppere vil minske lekkasjene og forhindre økninger i forsikringspremien.

Følgende tillegg tas inn i tredje avsnitt under 5-1 (1):

«Andelseier plikter å montere automatisk lekkasjestopper (TEK 17 §15-5) i alle innendørs tappesteder hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp.»

Forslag til vedtak:
En ny bestemmelse om å montere automatisk lekkasjestopper tas inn i vedtektenes punkt 5-1(1)

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

Fremmet av: Peter Myklebust, Mikrobølgen 1.

Forslagsstiller ønsker en prioritert rekkefølge av varamedlemmene. Vedtektenes punkt 8-1 (1) foreslås derfor endret til "Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3-5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem".

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

12. Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene i husordensreglene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft

Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft. Endringen innebærer ingen realitetsendring, men er en språklig og strukturell opprydding for å gjøre bestemmelsen tydeligere, mer oversiktlig og mindre gjentakende.

Følgende tekst erstatter dagens ordlyd om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft, side 2:

"Dører og vinduer i trapperom, kjeller og øvrige fellesområder skal holdes lukket og låst når de ikke er i bruk. Det er ikke tillatt å sette ytterdører i åpen stilling eller benytte gjenstander for å holde dører åpne uten under tilsyn. Kjeller og loft skal ikke forlates uten at lys slukkes. Bestemmelsen gjelder av hensyn til sikkerhet og brannvern.

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 og gjenstander som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i borettslagets opplagsrom eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også skrot og gjenstander som etterlates ved flytting.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige eller illeluktende væsker i kanner, gassbeholdere eller lignende i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk mv. skal ikke oppbevares i fellesområdene. Gangene mellom bodene skal holdes ryddige etter bruk.

Dersom gjenstander hensettes i strid med denne bestemmelsen, kan styret etter skriftlig varsel sørge for fjerning for ansvarlig beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lenger eier andel i borettslaget.

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

Postkasser og ringepaneler skal være navnemerket i samsvar med borettslagets standard. Det skal ikke settes opp annen type navnemerking enn de som rutinemessig kan bestilles gjennom vaktmester. Nye leieboere må 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 dekorasjonstander 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 for oppgangens huskontakt. Søknad 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."

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft samles og presiseres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Styret foreslår å ta reglene for bruk av vaskeriene inn i selve husordensreglene

Styret foreslår å ta dagens gjeldende regler for bruk av vaskeriet inn i husordensreglene. Reglene praktiseres allerede, men foreslås formelt innarbeidet for å sikre tydelighet og lik forankring på linje med øvrige ordensregler.

Følgende tekst tas inn i husordensreglene side 3:

"Regler for bruk av vaskeriene

• Sett deg opp til en vasketid ved å låse husnummeret ditt til den aktuelle vasketiden.

• Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

• Spør pent den som kommer etter deg om du kan bruke trommel eller tørkerom om du ikke rakk alt du skulle gjøre innenfor dine timer.

• Ikke fyll maskinene for fulle da dette kan ødelegge både klær og maskiner.

• Husk å sjekke alle lommer for skarpe gjenstander som nøkler, binders, neglefiler og lignende. BH'er skal ligge i egne poser slik at ikke BH-spilene ødelegger maskinene. Borettslaget har hatt mange utgifter på grunn av dette.

• Gjør rent etter deg. Det vil si å fjerne såperester, ta med deg klærne du har vasket/tørket, sveipe over gulvet og fjerne lo, hår og lignende fra sluk, tørketrommel og lignende.

• Ikke la klær bli liggende i maskiner, på bord eller i tørkerommet etter at din tid er over, med mindre du har avtalt dette med den som kommer etter deg.

• Det er ikke lov å la andre som ikke bor i borettslaget vaske i din vasketid. Dette er et gode for beboere i Munkelia borettslag."

> **Forslag til vedtak:**
> Gjeldende regler for bruk av vaskeriet tas inn i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

14. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 1

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om perioden for ro og orden, da dagens formulering kan oppleves uklar. Forslaget tydeliggjør hvilke tider som gjelder på hverdager, helg og helligdager, uten å endre gjeldende praksis.

Styret foreslår å endre punkt 1, side 3

Dagens punkt 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."

Erstattes med følgende tekst:

"Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 fra fredag kveld til søndag morgen, samt kvelden før helligdager. Offentlige helligdager likestilles med søndager."

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om tidsrom for ro og orden presiseres.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

15. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 5

Styret foreslår å samle og tydeliggjøre bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid. Bakgrunnen er at dagens formulering har ført til misforståelser om hvilke tidsrammer som gjelder. Forslaget presiserer skillet mellom støyende arbeid i korte perioder og omfattende eller langvarig arbeid. Dette vil klargjøre gjeldende praksis og sikre at tidligere vedtak i generalforsamlingen fremgår tydelig av husordensreglene.

Dagens punkt 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."

Endres til:

"5. Støyende arbeid og oppussingsarbeid er tillatt: I korte perioder mellom kl. 08.00–21.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Kun mellom kl. 08.00–18.00 på hverdager dersom arbeidet består av omfattende oppussing eller langvarig støyende arbeid. Søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt."

Forslag til vedtak:
Bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid samles og gjøres mer tydelig.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

16. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden fra og med avsnitt 2

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4, da dagens formuleringer kan oppleves uklare og har ført til misforståelser.

Dagens avsnitt 2, 3 og 4 erstattes med:

"Støyende arbeid kan forekomme i korte perioder i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Dette kan for eksempel være mindre borearbeid, montering eller lignende arbeid av begrenset varighet. Søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Omfattende oppussing eller støyende arbeid som enten strekker seg over flere uker eller pågår over lengre tid samme dag, kan kun foregå mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager. Det er arbeidets omfang og varighet som avgjør hvilken bestemmelse som gjelder.

Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal andelseiere og beboere i berørt oppgang varsles ved oppslag i oppgangen og/eller skriftlig varsel i postkasse senest to uker før arbeidet påbegynnes.

Det skal også sendes skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før to uker etter at styret har mottatt varsel.

Slike arbeider kan kun pågå i inntil tre uker sammenhengende. Dersom det er behov for ytterligere arbeid, må dette avtales med styret på forhånd.

Oppgangen og området rundt bygningens inngangsparti skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall uten etter avtale med styret. Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4 presiseres.

✓ **Vedtatt.**

17. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i husordensreglene om naboskap og dialog

Styret foreslår å ta inn en generell bestemmelse om naboskap og dialog. Bakgrunnen er at mange saker kan løses gjennom direkte dialog mellom beboere, og styret ønsker å tydeliggjøre forventningen om at dette forsøkes før styret involveres. Formålet er å styrke bomiljøet og bidra til mer effektiv bruk av styrets ressurser.

Følgende tekst tas inn etter bestemmelsen om ro og orden på side 4:

"Borettslaget er et fellesskap, og det forventes at beboere viser gjensidig hensyn og forsøker å løse uenigheter gjennom dialog. Styret skal ikke være første instans i naboforhold, men kan kontaktes dersom partene ikke lykkes med å finne en løsning.

Forslag til vedtak:
Generell bestemmelse om naboskap og dialog tas inn etter bestemmelsen om ro og orden..

✓ **Vedtatt.**

18. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 2

Styret foreslår å flytte siste strekpunkt til første strekpunkt. Samtidig foreslås det å fjerne setningen «Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område» fra første strekpunkt, ettersom dette allerede er regulert i setningen som flyttes opp. Endringen er kun en språklig og strukturell opprydding.

Dagens strekpunkt 1: "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."

Endres til:

"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 hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold presiseres.

✓ **Vedtatt.**

19. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 1

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen om dyrehold slik at den er i samsvar med dagens praksis. Søknadsskjema finnes på Vibbo og henges opp i berørt oppgang i 14 dager før behandling. Kravet om underskrifter fra samtlige beboere foreslås fjernet, og ordet «helst» tas ut for å tydeliggjøre dokumentasjonskravet.

Dagens tekst: "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."

Endres til:

"Personer som ønsker å holde hund eller katt må sende skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema finnes på Vibbo. Søknaden skal henges opp i berørt oppgang i 14 dager før styrets behandling. Beboere kan fremme eventuelle innsigelser innen fristen via Vibbo (eller til styrets postkasse) og må dokumentere eventuelle ulemper ved legeattest. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt. Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold, avsnitt 1, oppdateres, slik at det er i samsvar med dagens praksis.

✓ **Vedtatt.**

20. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen i avsnitt 1. Oppramsingen av hva som ikke skal kastes i toalettet erstattes med en tydelig og mer generell hovedregel. Formuleringen om bruk av kran foreslås fjernet, da den ikke lenger anses relevant for dagens standard.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Avløp i kjøkken og bad må ikke tilføres gjenstander eller avfall som kan føre til tilstopping. Kraner skal stenges forsvarlig etter bruk for å unngå lekkasjer og vannskader."

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1, oppdateres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

21. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om radio- og TV-anlegg

Styret foreslår å oppdatere teksten i husordensreglenes punkt om radio- og TV-anlegg for å tilpasse reglene til dagens løsninger. «Se munkelia.no» erstattes med «Vibbo» slik at feil meldes via Vibbo. Omtale av kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr, da kabel-TV ikke lenger benyttes i borettslaget.

Dagens tekst under avsnitt 1:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se munkelia.no."

Erstattes med:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se vibbo.no."

Dagens tekst under avsnitt 2:

"Kabel-TV boksen/dekoderen tilhører leiligheten og må ikke fjernes fra leiligheten."

Endres til:

"Felles installert fiber- og bredbåndsutstyr som tilhører borettslaget, herunder fiberboks eller annet fastmontert kommunikasjonsutstyr, skal ikke demonteres eller fjernes. Utstyret skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse."

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelse om radio- og TV-anlegg oppdateres. "Se Munkelia.no" erstattes med «Se Vibbo». Begrepet kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

22. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om henvendelser til styret

Styret foreslår at alle henvendelser til styret skal sendes via Vibbo. Formålet er å samle kommunikasjonen ett sted, sikre bedre oversikt og gjøre det enklere å følge opp og dokumentere saker.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Alle saker andelseierne ønsker behandlet av styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo. Hensikten er å sikre oversikt og sporbarhet i saksbehandlingen. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet."

> **Forslag til vedtak:**
> Beboernes henvendelser til styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo.
>
> ✓ **Vedtatt.**

23. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene"

Styret foreslår å endre overskriften **«Husordensregler for balkongene»** til **«Balkonger»**.

Samtidig foreslås det å fjerne paragrafnummereringen i denne bestemmelsen og heller benytte vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene. Hensikten er å gjøre oppsettet mer enhetlig og i tråd med resten av husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Overskriften «Husordensregler for balkongene» endres til «Balkonger». Paragrafnummereringen i denne bestemmelsen fjernes. I steden benyttes vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

24. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 1

Styret foreslår å forenkle og tydeliggjøre formuleringen om vedlikeholdsansvar på balkongene ved å samle ansvaret for balkongens innside, inkludert bakvegg, i én og samme bestemmelse. Henvisningen til vaktmester foreslås fjernet, slik at kontaktpunkt ved større bygningsmessige skader tydelig er styret.

Dagens tekst i avsnitt 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."

Endres til:

"Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av balkongens innside, inkludert bakvegg. Dette omfatter plater, glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det oppstår større bygningsmessige skader som må utbedres, skal styret kontaktes. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelse om vedlikeholdsansvar på balkongene forenkles og tydeliggjøres. Henvisningen til vaktmester fjernes.

✓ **Vedtatt.**

25. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 2

Styret foreslår å justere bestemmelsen om solavskjerming ved å fjerne kravet om en bestemt leverandør. Borettslaget har per i dag ingen gjeldende leverandøravtale, og det anses derfor ikke hensiktsmessig å knytte bestemmelsen til en spesifikk leverandør. Kravet om type, farge og utførelse videreføres for å sikre et helhetlig uttrykk. Andelseierne finner informasjon om fargekoder etc på Vibbo.

Dagens tekst i avsnitt 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."

Endres til:

"Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming på balkongene er lamellgardiner, persienner og screens. Disse skal være i tråd med styrets retningslinjer. Dersom det oppstår skader på solavskjermingen er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Andre fastmonterte solavskjerminger enn de som er godkjent av styret vil bli fjernet på beboers regning."

Forslag til vedtak:
Kravet om en bestemt leverandør til solavskjerming fjernes fra husordensreglenes bestemmelse for balkongene, avsnitt 2. Screens tas inn i bestemmelsen om godkjent solavskjerming.

✓ **Vedtatt.**

26. Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes

Fremmet av: Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Flere andelseiere har, slik forslagsstiller kan se via historikken på Vibbo, uttrykt interesse for å kunne installere varmepumpe som et tiltak for redusert energiforbruk, lavere strømkostnader og mer miljøvennlig oppvarming. Samtidig er det kjent at en slik løsning kan reise både tekniske, bygningsmessige og prinsipielle spørsmål knyttet til fellesareal, fasade, støy, ventilasjon og fremtidig vedlikehold.

Utredningen bes omfatte følgende forhold:

Felles krav og retningslinjer:
– Om det er mulig å etablere felles krav til type varmepumpe, montering og plassering

– Krav til støynivå, vibrasjoner og håndtering av kondensvann
– Sikring av et enhetlig visuelt uttrykk og hensyn til naboer

Fasade og fellesareal:
– Vurdering av fasadeendringer, balkong som fellesareal og nødvendige godkjenninger
– Risiko knyttet til inngrep i bygningskropp og rørgjennomføringer

Ventilasjon og inneklima:
– Konsekvenser for eksisterende ventilasjonsløsninger
– Risiko for fukt, trekk eller forverret inneklima

Tekniske og bygningsmessige forhold
– Risiko for støy, vibrasjoner og bygningsskader
– Krav til fagmessig montering og ansvar ved eventuelle skader

Fremtidig vedlikehold og rehabilitering
– Om varmepumper kan påvirke fremtidig vedlikehold eller rehabiliteringsarbeid
– Eventuelle økonomiske konsekvenser for borettslaget

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt og i oppdrag å utrede installasjon av varmepumper i Munkelia borettslag.
>
> ✓ **Vedtatt. Avgjort ved kloddtrekkning, da vi det var stemmelikhet 26/26**

27. Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei

Fremmet av: Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Forslagsstiller ønsker at borettslaget setter støyproblematikk fra trafikk på agendaen, særlig for leiligheter med soverom vendt mot vei. Det oppleves betydelig lydinnslipp, også ved moderat trafikk (40-sone), noe som kan tyde på at dagens vinduer og/eller tetting rundt karm ikke gir tilstrekkelig lydisolasjon.

Det bes om at styret vurderer:
- Om vinduenes lydisolasjonsevne er i tråd med dagens standard
- Om det bør gjennomføres en faglig vurdering av tilstand på vinduer og tetningslister
- Om det finnes aktuelle tiltak som kan redusere støybelastningen (f.eks. oppgradering, sekundærruter eller forbedret tetting)

Formålet er å sikre tilfredsstillende bokvalitet og søvnforhold for beboere som er eksponert mot vei.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vinduene ble byttet i 2012/2015 med trelags glass. Dette er i tråd med dages standard. Borettslaget står overfor store og kostbare vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres.

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

28. Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører

Fremmet av: Torunn Cooper, Langbølgen 40

Generalforsamlingen behandler spørsmål om utskifting av vinduer og verandadører som ikke ble skiftet i forbindelse med prosjektet i 2012. Bakgrunnen for forslaget er at disse nå er betydelig eldre enn de som allerede er skiftet, og har svakere isolasjonsevne, større slitasje og økt vedlikeholdsbehov. En utskifting vil bidra til bedre energieffektivitet og økt komfort i leilighetene.

Det foreslås at styret utreder:
1. Hvilke leiligheter som fortsatt har eldre vinduer og verandadører
2. Kostnadsoverslag for utskifting
3. Mulige finansieringsløsninger og fremdriftsplan
4. Om utskifting bør gjennomføres samlet for de aktuelle leilighetene.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å utrede både behov og kostnader innen neste årsmøte i 2027. Styret understreker at et slikt prosjekt må veies opp mot andre og kostnadskrevende vedlikehold.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vurderer ulike sider ved å skifte ut resterende vinduer og verandadører.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

29. Rekkverk mellom garasjene fjernes

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Bøylene/stengslene i trappa mellom garasjeradene fjernes. Det vil lette fremkommelighet for alle som skal opp eller ned med feks, rullator, rullestol,barnevogn, sykkel, eller handleposer. Videre vil det også lette vaktmesters arbeid med snømåking, strøing, og fjerning av grus etter vinterhalvåret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget av hensyn til sikkerhet.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

30. Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Forslagsstiller ønsker en form for merking av parkeringsplasser i Mikrobølgen, slik at det blir plass til så mange biler som mulig. Det er sparsomt med p-plasser, og mange ganger er det "feil" eller for stor avstand mellom bilene, slik at det blir plass til færre.

Forslagsstiller er klar over at dette er kommunal vei, men mener en eventuell merking kunne være en strek eller et punkt på gjerdet mot lekeplassen, eller på den lille fortauskanten mot samme gjerdet etc.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

31. Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Ved snøbrøyting blir alle bilene måkt inne, fordi brøytemannskapene ofte er ute før folk har reist på jobb. Et drag med snøfreser fra vaktmester er alt som skal til.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei. Styret oppfordrer isteden beboerne om å melde om manglende brøyting på bymelding.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

32. Det etableres zipline fra høyblokka

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Det etableres en Zip-line fra høyblokka ned til lekeplassen som voksne og barn kan bruke i fellesskap.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Styret har vurdert forslaget og mener tiltaket i utgangspunktet kan fremstå som et morsomt og sosialt tilbud for beboerne. Samtidig innebærer en slik installasjon betydelige utfordringer knyttet til sikkerhet, ansvar og vedlikehold.

En zip-line vil kreve profesjonell prosjektering, sertifisert installasjon og regelmessig kontroll for å sikre at anlegget er trygt i bruk. Det vil også kunne medføre økt ansvar og potensielt høyere forsikringskostnader for borettslaget. I tillegg kan det oppstå risiko for skader dersom anlegget brukes feil eller uten tilsyn.

Styret er derfor av den oppfatning at tiltaket ikke er egnet for etablering i borettslaget slik forholdene er i dag.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Enstemmig**

33. Kjellervinduer skrapes og males

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Det foreslås å skrape og male kjellervinduene.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, men gjør oppmerksom på at arbeidet startet opp høsten 2025.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt.**

34. Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Det etableres en pergola med beplantning nær rundkjøring like ved siden av glassigloen, slik at voksne og barn kan "chille" i nærheten av lekestativet og andre arealer.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Beboerne har egne uteplasser, som man kan utvide med pergola hvis det er enighet om et slikt prosjekt. Det er ikke ønskelig å legge beslag på grøntområdet mellom blokkene til dette formålet.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

35. Det etableres solceller på tak og fasader

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Styret søker om å etablere solceller på tak og fasader der det er fornuftig - også på garasjer i den hensikt å redusere våre strømregninger på sikt.

Styrets innstilling
Støtter ikke forslaget.

Styret vurderer at solceller i utgangspunktet er et positivt miljøtiltak. Samtidig er investeringskostnadene høye, og kost–nytte-forholdet vurderes per i dag som begrenset. Manglende og kostbar teknologi for lagring av strøm gjør også at mye av produksjonen kan komme på tidspunkter med lavt forbruk. I tillegg er tilgjengelige støtteordninger og økonomiske insentiver for borettslag relativt begrensede.

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke støtter forslaget på nåværende tidspunkt, men vil følge utviklingen i teknologi og rammevilkår fremover.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

36. Gresset klippes en gang per måned

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Gressklipping på arealer som er mest dekket av gress utføres maksimalt 1 gang per måned i den hensikt å bevare dyr og innsekter som har sitt tilholdssted der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vaktmester har allerede instrukser om å ta hensyn til blomstring og insekter og se an gressklippingen i forhold til dette.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

37. Kameraovervåkning ved garasjeanlegget

Fremmet av: Lene Doren Aarum Casquinha, Mikrobølgen 11

Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).
>
> ✓ **Vedtatt. 43 stemte for forslaget,**

38. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Oddbjørn Nybø
Trude Valø
Rolf Westad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Nybø
Trude Valø
Rolf Westad

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
2. Rolf Fossumstuen
1. Kristine Melsom

Kristine ble valgt til 1. vara, mot 3 stemmer
Rolf Fossumstuen ble enstemmig valgt

Følgende stilte til valg:
2. Rolf Fossumstuen
1. Kristine Melsom

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Elise Husby
Lana Marusic
Peter Myklebust

Valgt ved akklamasjon

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

39. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingvild Standal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingvild Standal

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, 26.04.2023, 26.05.2025 og 29.04.2026.

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, fortrinnsvis på Vibbo.

(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) En andelseier som selv bor i boligen, kan uten samtykke fra styret overlate deler av boligen til andre når denne delen utgjør mindre enn halvparten av arealet i boligen. Arealer som er tilfelles bruk, skal ikke medregnes ved beregningen. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i en eller flere perioder i opptil 30 døgn i løpet av et kalenderår.

(2) Med samtykke fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for en periode på opptil tre år dersom 1) andelseieren selv, 2) andelseierens ektefelle eller 3) andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller 4) fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene.

(3) Med samtykke fra styret kan andelseieren uten tidsbegrensning overlate bruken av hele eller deler av boligen når

1) andelseieren er en juridisk person eller

2) andelseieren skal være midlertidig borte fra boligen som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller

3) et medlem av brukerhusstanden er 1) andelseierens ektefelle eller 2) andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller 3) fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller 4) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Dersom andelseierens fravær fra boligen har vart i mer enn fem år, skal styret vurdere om samtykke skal gis til fortsatt bruksoverlating. Ved avgjørelsen av spørsmålet om samtykke, skal styret bare unntaksvis kunne anse fraværet som midlertidig.

(4) Samtykke etter (2) og (3) kan bare nektes dersom brukerens forhold gir særlig grunn til det. Særlig grunn skal alltid anses å foreligge dersom bruker ikke kunne blitt andelseier, jf. borettslagsloven § 4-4.

(5) 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.

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

(7) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget

(8) 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. Det samme gjelder forandringer som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet i en leilighet. Montering av mekanisk avtrekk i en leilighet skal alltid anses som et bygningsmessig arbeid som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet, og krever derfor styrets samtykke. 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.

Andelseier plikter å montere automatisk lekkasjestopper (TEK 17 §15-5) i alle innendørs tappesteder hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp.

Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, ovn o.l) i sin leilighet skal før arbeidet påbegynnes varsle styret om dette. Innen fire uker etter at varselet er mottatt, kan styret sette betingelser knyttet til utførelsen av arbeidet og gjennomføring av kontroll, og arbeidet kan først iverksettes etter utløpet av denne fristen. 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 kostnaden ved dette. Borettslagets krav mot andelseieren etter denne bestemmelse faller bort tre år etter at andelseierens dokumentasjonsansvar etter 2. setning ble oppfylt.

(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.
(1) 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 bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.

(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
for
MUNKELIA BORETTSLAG

Revidert 2012
Revidert 2014
Revidert 2016
Revidert 2019
Revidert 2021
Revidert 2025
Revidert 2026

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
Dører og vinduer i trapperom, kjeller og øvrige fellesområder skal holdes lukket og låst når de ikke er i bruk. Det er ikke tillat å sette ytterdører i åpen stilling eller benytte gjenstander for å holde dører åpne uten under tilsyn. Kjeller og loft skal ikke forlates uten at lys slukkes. Bestemmelsen gjelder av hensyn til sikkerhet og brannvern.

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 og gjenstander som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i borettslagets opplagsrom eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også skrot og gjenstander som etterlates ved flytting.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige eller illeluktende væsker i kanner, gassbeholdere eller lignende i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk mv. skal ikke oppbevares i fellesområdene. Gangene mellom bodene skal holdes ryddige eter bruk.

Dersom gjenstander hensattes i strid med denne bestemmelsen, kan styret eter skriftlig varsel sørge for fjerning or ansvarlig beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lenger eier andel i borettslaget.

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

Postkasser og ringepaneler skal være navnemerket i samsvar med borettslagets standard. Det skal ikke setes opp annen type navnemerking enn de som rutinemessig kan bestilles gjennom vaktmester. Nye leieboere må 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 dekorasjonstander 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 for oppgangens hudkontakt. Søknad 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.

Regler for bruk av vaskeriene
Sett deg opp til en vasketid ved å låse husnummeret ditt til den aktuelle vasketiden.

Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

Spør pent den som kommer eter deg om du kan bruke trommel eller tørkerom om du ikke rakk alt du skulle gjøre innenfor dine timer.

Ikke fyll maskinene for fulle da dette kan ødelegge både klær og maskiner.
Husk å sjekke alle lommer for skarpe gjenstander som nøkler, binders, neglefiler og lignende. BH'er skal ligge i egne poser slik at ikke BH-spilene ødelegger maskinene. Borettslaget har hatt mange utgifter på grunn av dette.

Gjør rent etter deg. Det vil si å fjerne såpeester, ta med deg klærne du har vasket/tørket, sveipe over gulvet og fjerne l, hår og lignende fra sluk, tørketrommel og lignende.

Ikke la klær bli liggende i maskiner, på bord eller i tørkerommet eter at din tid er over, med mindre du har avtalt dette med den som kommer eter deg.

Det er ikke lov å la andre som ikke bor i borettslaget vaske i din vasketid. Dette er et gode for beboere i Munkelia borettslag.

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.

Andelseier er ansvarlig for skade som påføres maskiner og annet ved egen uaktsom handling eller ved uaktsom handling av andre andelseieren har gitt tilgang til vaskeriet. Slike skader vil bli krevd erstattet av andelseieren.

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 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 fra fredag kveld til søndag morgen, samt kvelden før helligdager. Offentlige helligdager likestilles med søndager.
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. Støyende arbeid og oppussingsarbeid er tillatt: I korte perioder mellom kl. 08.00–21.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Kun mellom kl. 08.00–18.00 på hverdager dersom arbeidet består av omfattende oppussing eller langvarig støyende arbeid. Søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillat.

Støyende arbeid kan forekomme i korte perioder i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Dette kan for eksempel være mindre borearbeid, montering eller lignende arbeid av begrenset varighet. Søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Omfattende oppussing eller støyende arbeid som enten strekker seg over flere uker eller pågår over lengre tid samme dag, kan kun foregå mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager. Det er arbeidets omfang og varighet som avgjør hvilken bestemmelse som gjelder.

Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal andelseiere og beboere i berørt oppgang varsles ved oppslag i oppgangen og/eller skriftlig varsel i postkasse senest to uker før arbeidet påbegynnes.

Det skal også sendes skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før to uker eter at styret har motattvarsel.

Slike arbeider kan kun pågå i inntil tre uker sammenhengende. Dersom det er behov for ytterligere arbeid, må dette avtales med styret på forhånd.

Oppgangen og området rundt bygningens inngangsparti skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall uten eter avtale med styret. Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.

Naboskap og dialog

Borettslaget er et fellesskap, og det forventes at beboere viser gjensidig hensyn og forsøker å løse uenigheter gjennom dialog. Styret skal ikke være første instans i naboforhold, men kan kontaktes dersom partene ikke lykkes med å finne en løsning.

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 holde hund eller katt må ende skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema finne på Vibbo. Søknaden skal henges opp i berørt oppgang i 14 dager før styrets behandling. Beboere kan fremme eventuelle innsigelser innen fristen via Vibbo (eller til styrets postkasse) og må dokumentere eventuelle ulemper ved legeattest. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes.
Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:

Det forutsees 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 hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer. 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

Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Avløp i kjøkken og bad må ikke tilføres gjenstander eller avfall som kan føre til tilstopping. Kraner skal stenges forsvarlig eter bruk for å unngå lekkasjer og vannskader.

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 vibbo.no.

Felles installert fiber- og bredbåndsutstyr som tilhører borettslaget, herunder fiberboks eller annet fastmontert kommunikasjonsutstyr, skal ikke demonteres eller fjernes. Utstyret skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse. 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 andelseierne ønsker behandlet av styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo. Hensikten er å sikre oversikt og sporbarhet i saksbehandlingen. 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.

Balkonger:
Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av balkongens innside, inkludert bakvegg. Dette omfatter plater,glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det oppstår større bygningsmessige skader som må utbedres, skal styret kontaktes. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes eter vanlige prosedyrer.

Det er ikke tillatt å fastmonterte annen solavskjerming enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming på balkongene er lamellgardiner, persienner og screens. Disse skal være i tråd med styrets retningslinjer. Dersom det oppstår skader på solavskjermingen er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Andre fastmonterte solavskjerminger enn de som er godkjent av styret vil bli fjernt på beboers regning.

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

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.

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 08.06.2026
Firma: Thomas Nicolai Sørlie
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534480
Deres ref: 9268673

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 159, BNR. 228.

Vi viser til bestilling av 08.06.2026 for eiendom gnr. 159, bnr. 228.

GNR. 159 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1966.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

50484 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

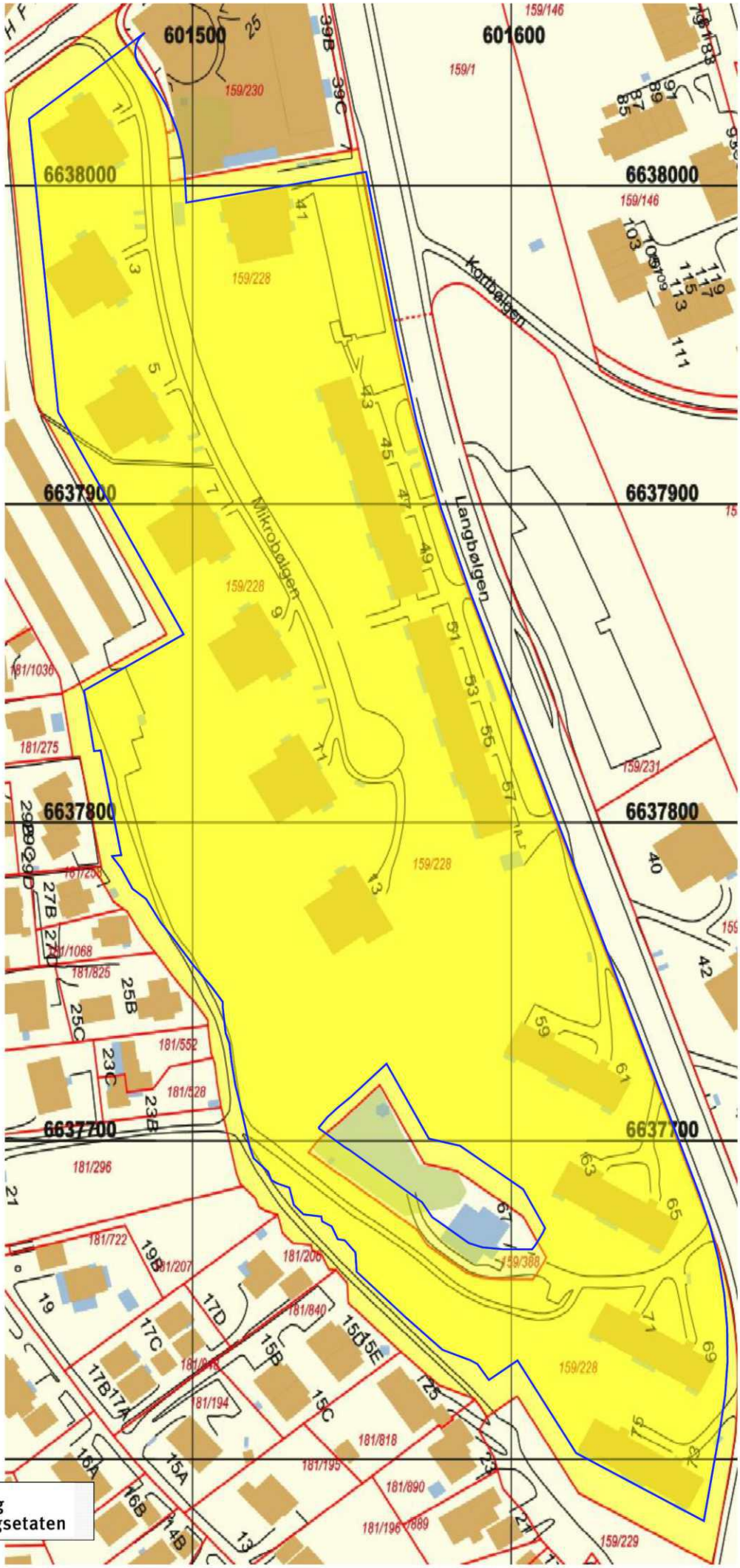
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


601500
601600
6638000
6637900
6637800
6637700
Mikrobølgen
Langbølgen
Kortbølgen
159/228
159/230
159/146
159/1
159/231
159/388
159/229
181/1036
181/275
181/1068
181/825
181/552
181/528
181/296
181/722
181/207
181/206
181/840
181/194
181/818
181/195
181/890
181/196
181/889
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

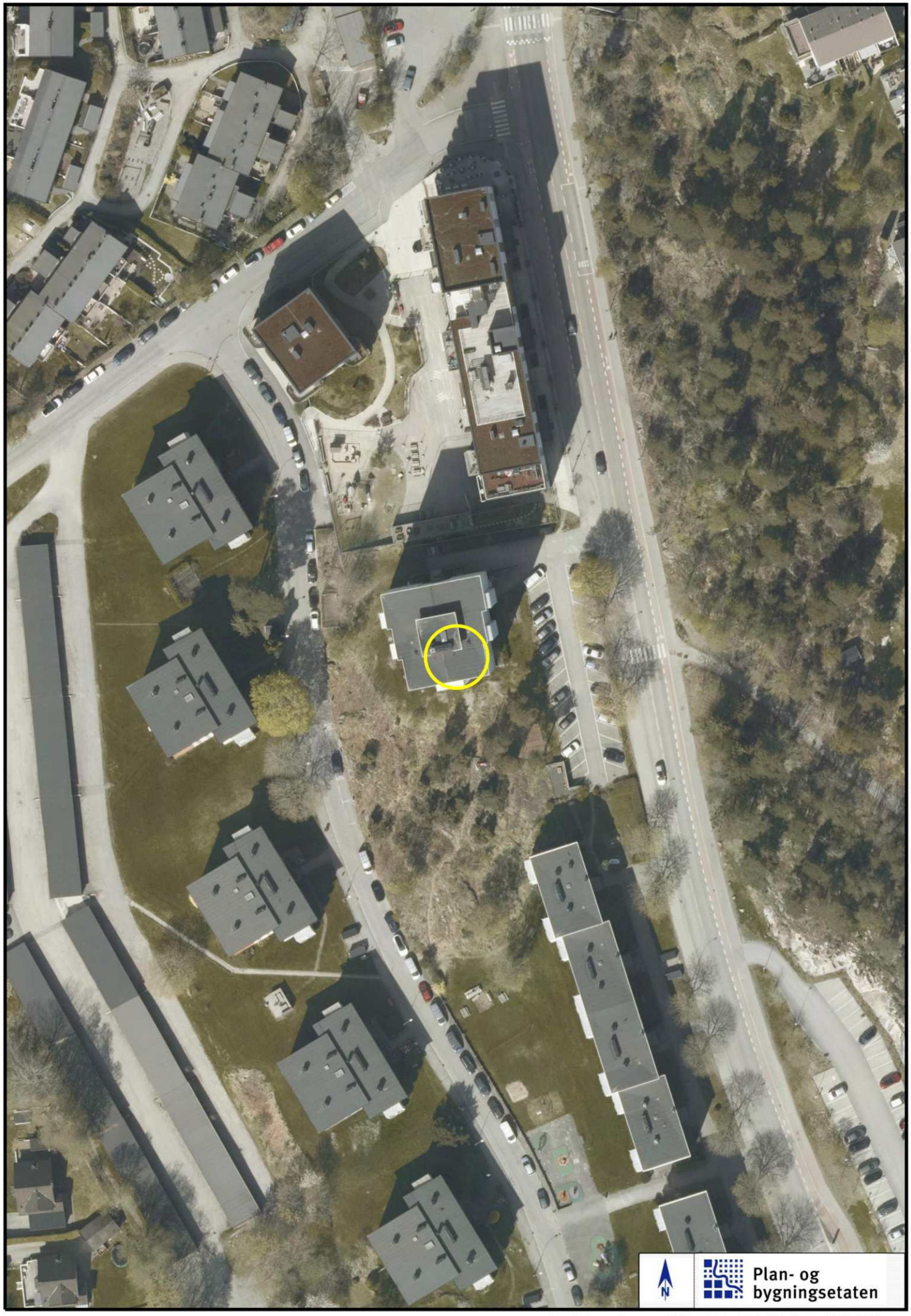
- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

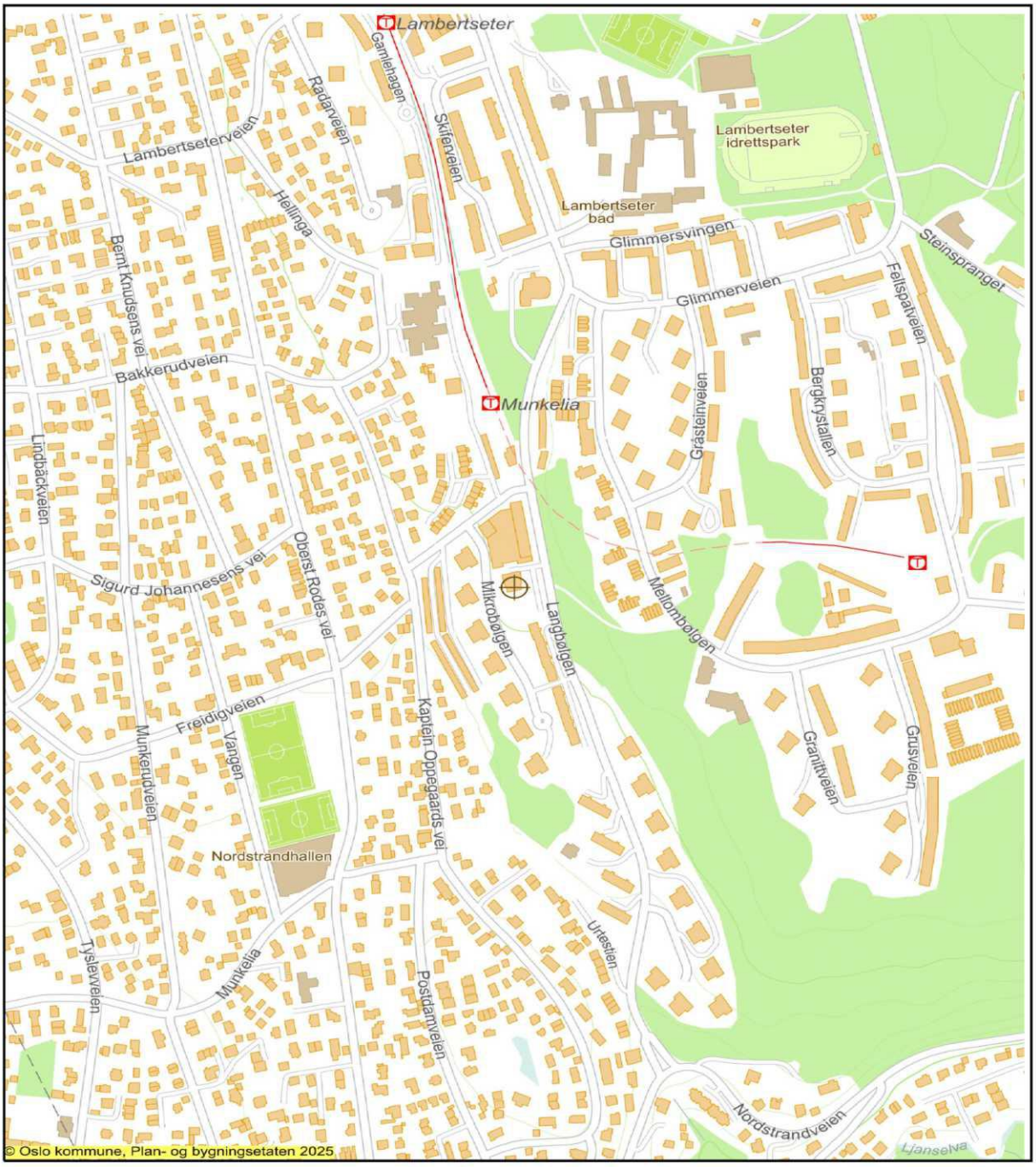
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823



Langbølgen 41 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.06.2026

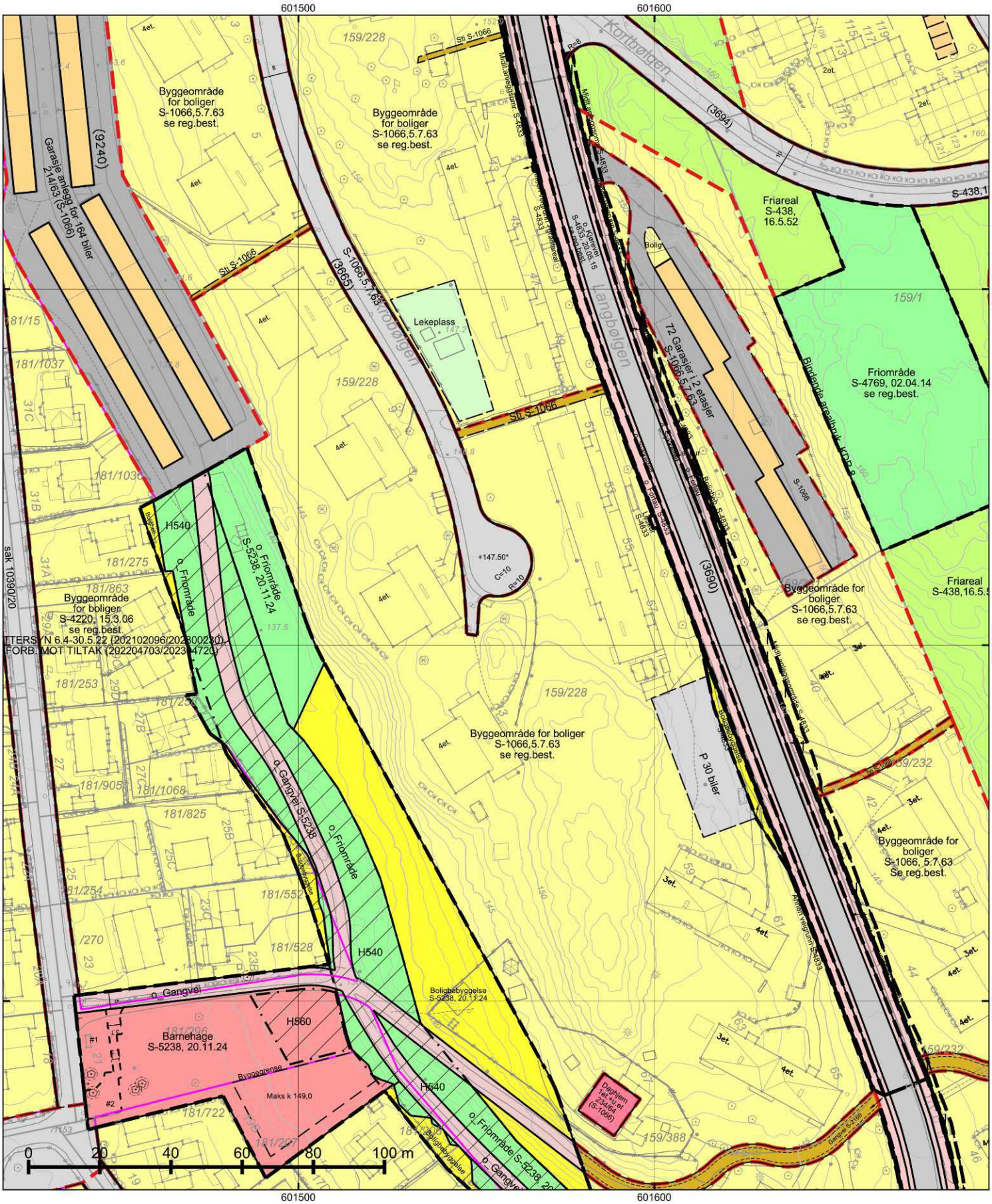
Oversiktskart

Adr.:	Langbølgen 41	Bydel :	NORDSTRAND
Gnr bnr :	159 / 228	Skolekrets (2020/2021):	Munkerud



Dato: 08.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

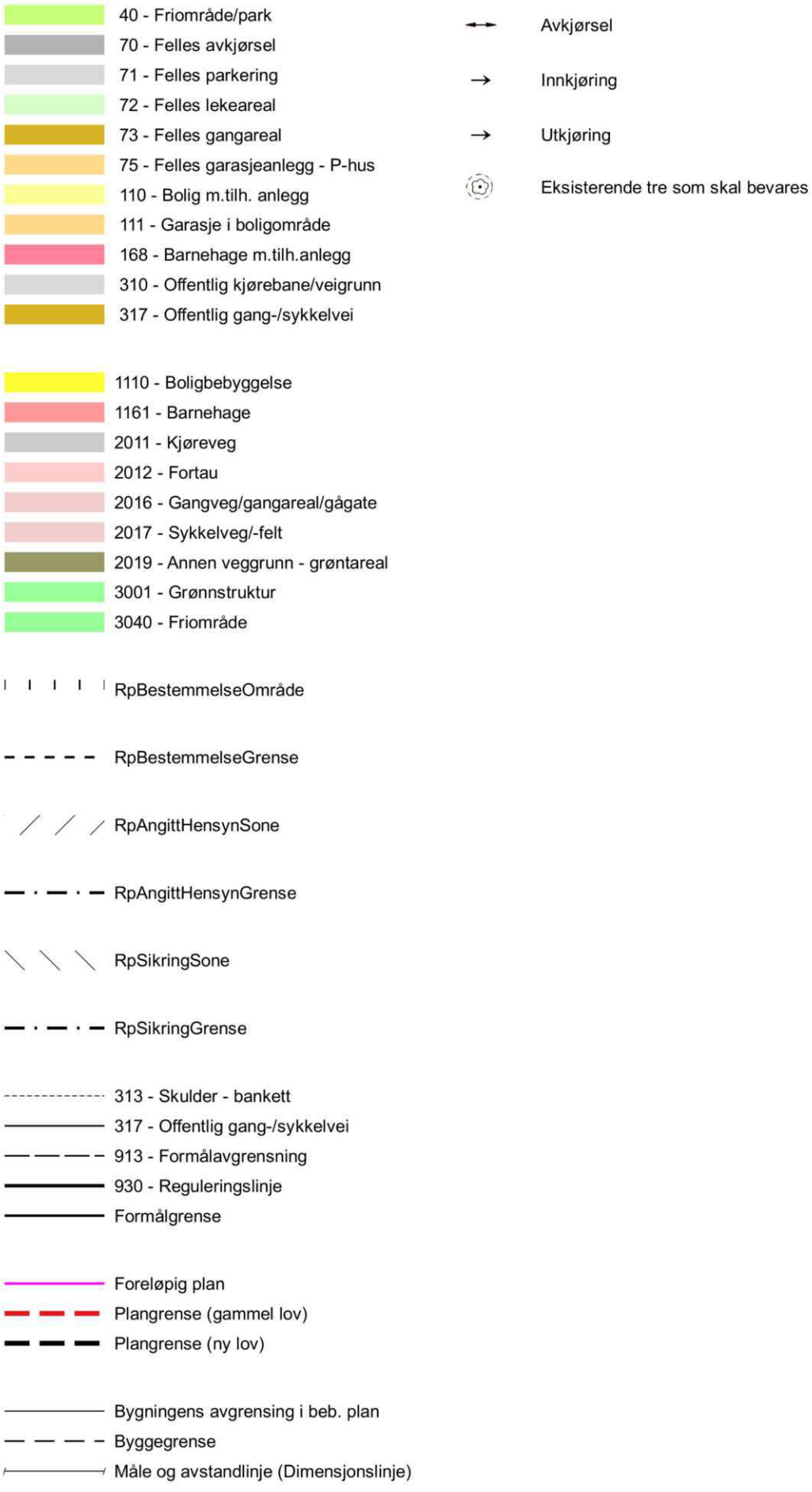
PlottID/Best.nr: 159099/ 86534480
Adresse: Langbølgen 41
Gnr/Bnr: 159/228

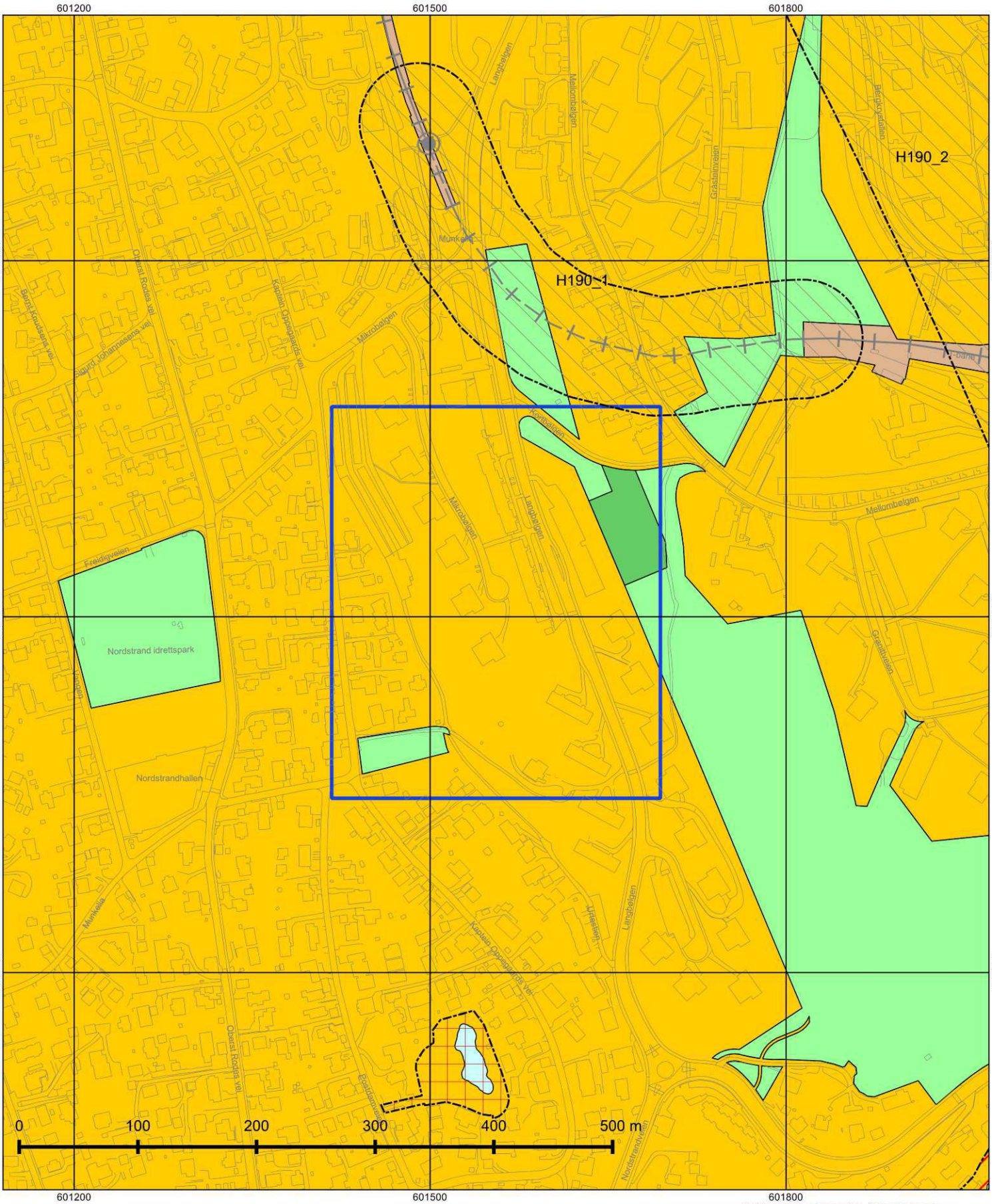
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159099/86534480
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1066

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 159, bnr. 130 og del av bnr. 1 m.v. - Munkelia i Oslo

Vedtaksdato: 05.07.1963

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196301351

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V190166, 71463, 23464, V060602

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se V060602: Utfyllende reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av s-1066 for Langbølgen 39 og 41, gnr 159 bnr 230 og gnr.159 bnr. 228

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for nr. 159 bnr.130 og del av bnr. 1 m.fl.

§ 1. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
- a) Tilslutning til garasjeanlegg eller
- b) under terreng.
- c) Som selvstendige bygninger, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller egnede terrengformasjoner. Plasseringen må godkjennes av byplankontoret.

§ 2. Det må oppsettes felles antenneanlegg for radio og televisjon. Vindusantenner kan ikke tillates.

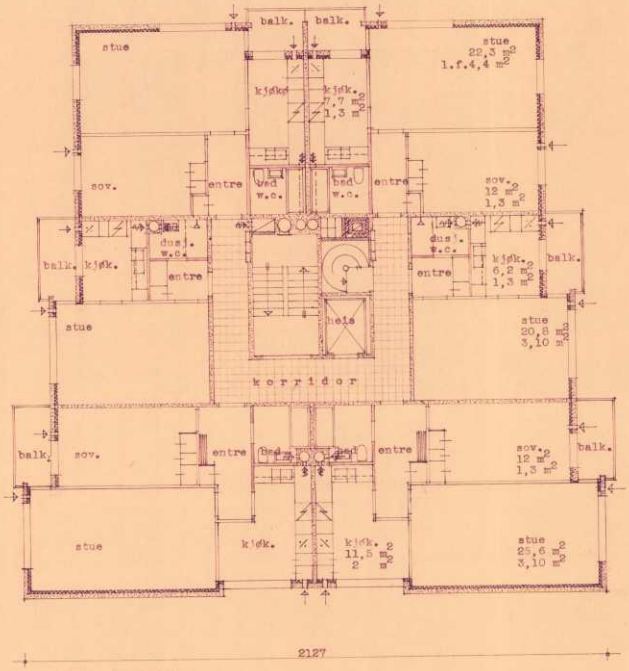
§ 3. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

§ 4. Det må utarbeides særskilt plan for blokkenes fargesetning. Planen skal godkjennes av bygningskontrollen.

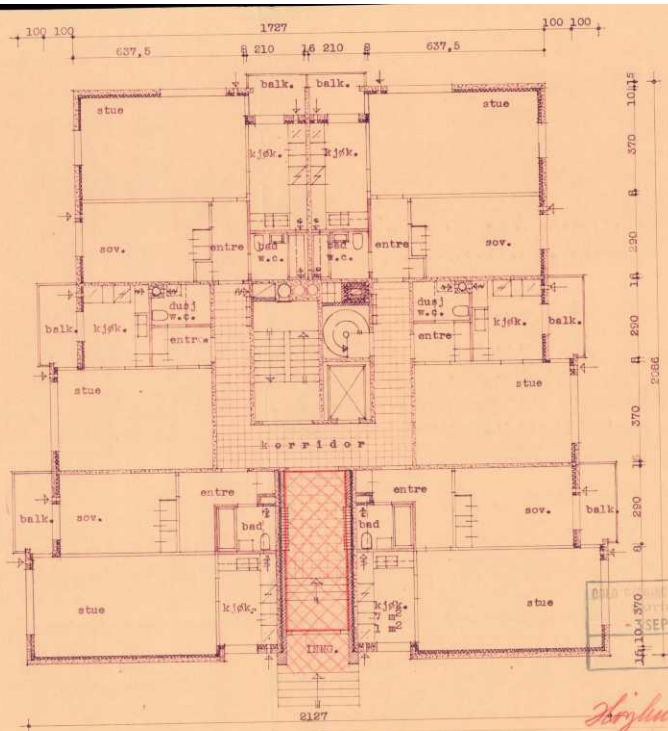
§ 5. Planerings- og beplantningsplan i mål 1:200 skal godkjennes av bygartneren. Planen skal approberes samtidig med byggemeldingen.

§ 6. Planen skal redegjøre for fyllings- og gravningsarbeider, murer og terrasseringer, leke- og oppholdsplasser, bil- og sykkelparkeringsplasser, tørke- og bankeplasser samt beplantninger.

Lekeplassers størrelse og antall skal beregnes på grunnlag av byplankontorets norm.



2.-9. etasje plan



1. etasje

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 9 SEP 1964

Høyhus nr 25

BOS ANLEGG 270, MUNKELIA BORETTSLAG.

Gnr.189,bnr.130. Hus nr 25 ved Langbølgen.

PLAN AV 1.-9. ETASJE HØIHUSET NR. 25

Målestokk 1:100

HELGE B. THAMS
Arkitekt M.N.A.L.
Drammensveien 8 - Oslo
Telefon 42 22 60 - 42 23 95

Rettet: 28-2-63
Tegnet: 20-10-62

bl.nr. 62620

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

TB/GF

KOPI

Oslo, den 16.1.1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 130. Hus 25. Langbølgen 41.

Journalnr.
63/3123

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
26.4.68.

Bygningens art
Høyhus.

Byggherre
Oslo Bolig-og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark. Helge Thams, Drammensvn. 6, Oslo 1.

Ansvarshavende
Byggm. Leif Hannemyr, c/o 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.

Distriktsingeniør
T.Busch.

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
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langbølgen 41	Gnr.159, bnr.228	88/1152

Byggherre

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

AS/lw

Ansvarshavende

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

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.

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allè 5
0257 OSLO

Dato: 26 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200411194-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Stig Rolfsvåg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 41	Eiendom:	159/228/0/0
Tiltakshaver:	Munkelia Borettslag v/Jan Eigil Engh	Adresse:	Mikrobølgen 13, 1151 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allè 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - LANGBØLGEN 41

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Euro-Heis AS
Pb. 188 Alnabru
0614 OSLO
mk@euroheis.no

Dato: 11092008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200805715-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 41	Eiendom:	159/228/0/0
Tiltakshaver:	Euro-Heis AS	Adresse:	Pb. 188 Alnabru, 0614 OSLO
Søker:	Euro-Heis AS	Adresse:	Pb. 188 Alnabru, 0614 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - LANGBØLGEN 41

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen 16.06.2008

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

HEISKONSULENTEN AS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Dato: 26.09.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201708054-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 41	Eiendom:	159/228/0/0
Tiltakshaver:	Runar Bogen	Adresse:	Langbølgen 42, 1150 OSLO
Søker:	HEISKONSULENTEN AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Langbølgen 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 22.09.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

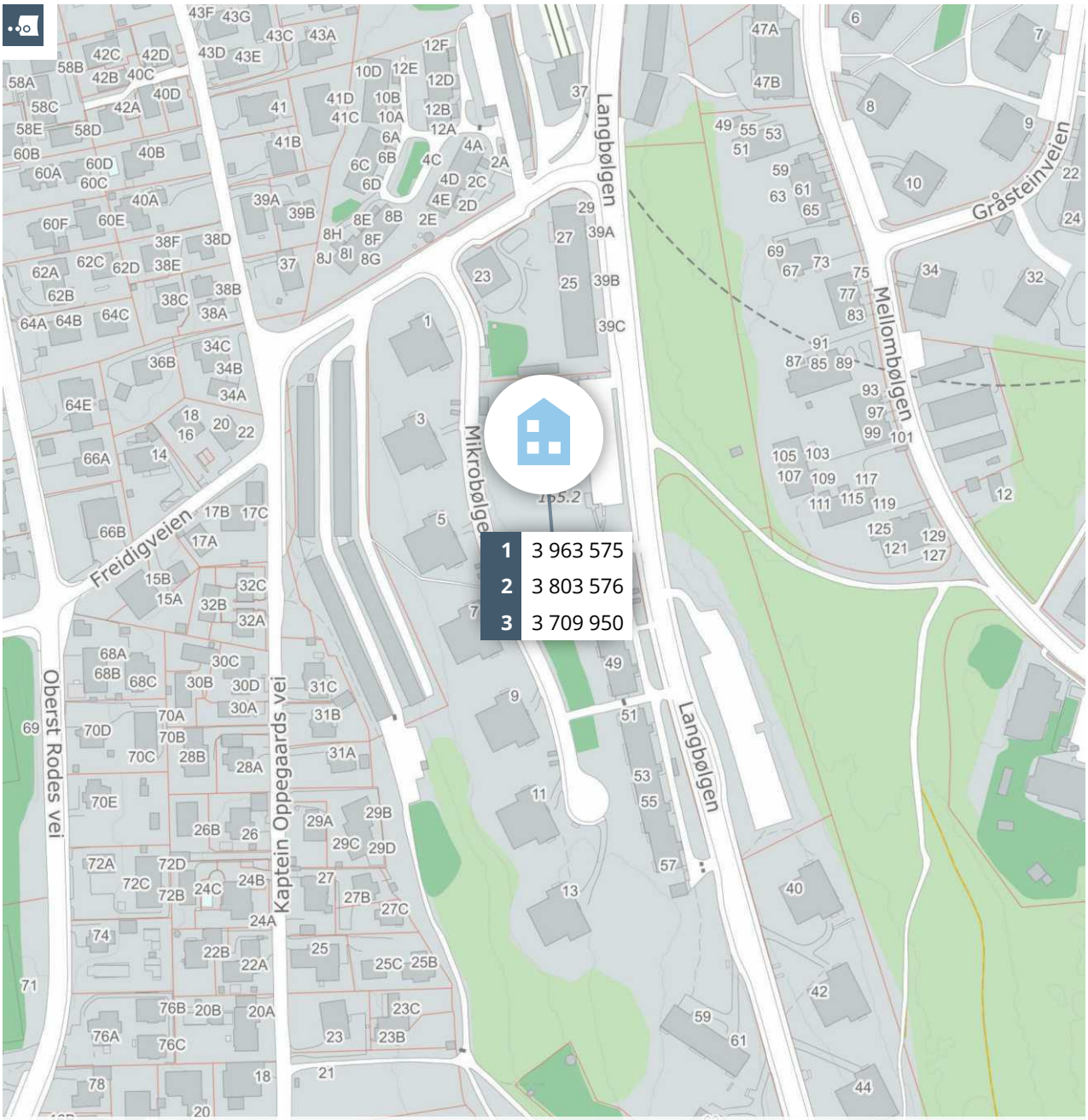
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.09.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Runar Bogen, Langbølgen 42, 1150 OSLO, runbogen@online.no



Meglers verdivurdering

LANGBØLGEN 41

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Kvadrat den 30.08.2026

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: Thomas Nicolai Sørlie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langbølgen 41, 1150 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

GNR 159 BNR 228 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Blåfjellet vest

Verdivurdert til

3 600 000

109 537	3 709 537	109 118
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	2 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	4 495
Formue	14 120
Soverom	0
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langbølgen 41 34 m²	1966	4. etg	1 sov	17.11.2025	3 690 000	**3 850 000**	113 575	3 963 575	**116 576**
2	Langbølgen 41 34 m²	1966	4. etg	1 sov	10.11.2025	3 690 000	**3 690 000**	113 576	3 803 576	**111 870**
3	Langbølgen 41 34 m²	1966	1. etg	1 sov	25.03.2026	3 590 000	**3 600 000**	109 950	3 709 950	**109 116**

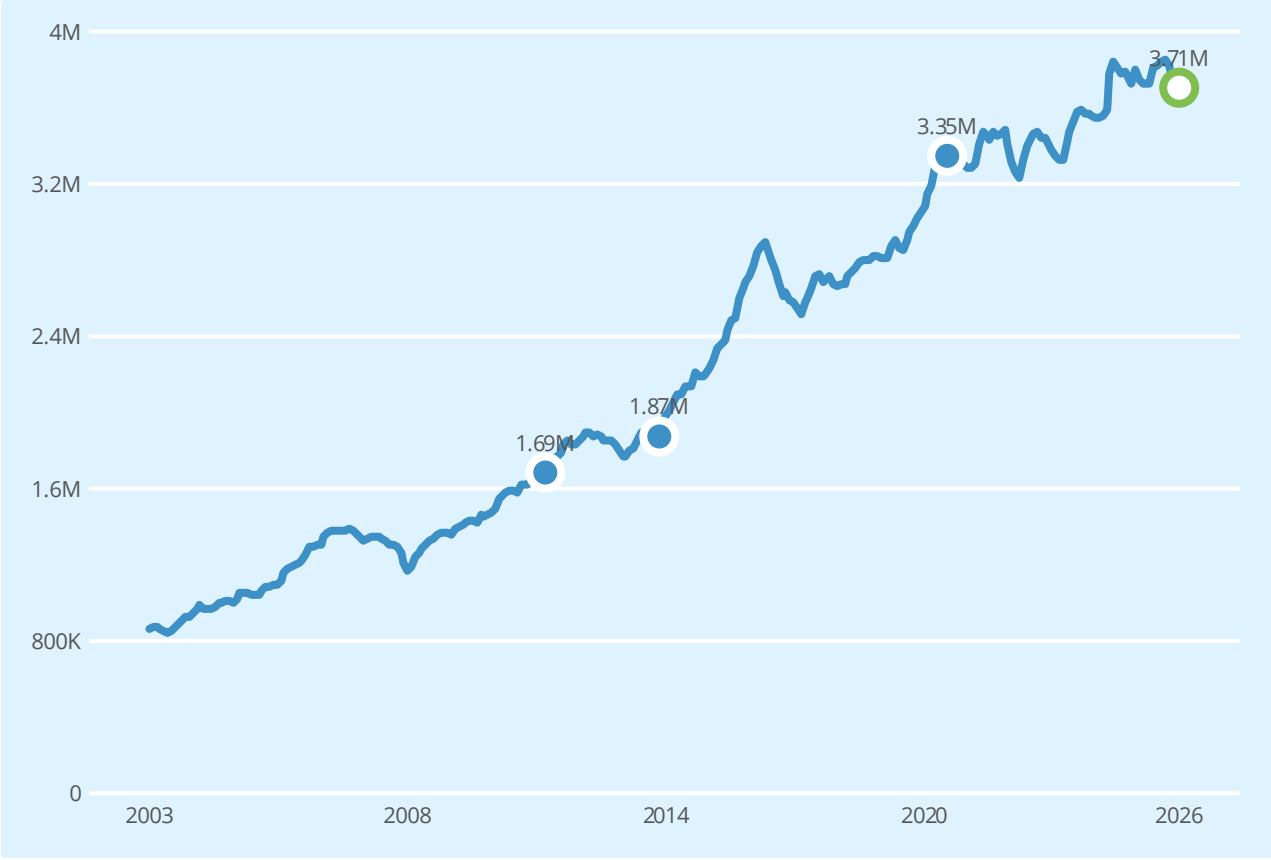
Jeg takker for et hyggelig møte og befaring hjemme hos dere, og har laget en eTakst som gjenspeiler eiendommens verdi i dagens marked. eTaksten er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i markedssituasjon, innhold, standard og beliggenhet, samt siste omsetninger, besiktigelse og eiers opplysninger om eiendommen. Det gjøres spesielt oppmerksom på at megler ikke har målt opp tomten eller boligen, og det er ikke foretatt noen teknisk gjennomgang av eiendommen.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+10 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.04.2021	19.04.2021	17.06.2021	3 000 000	3 220 000	125 000	3 345 000	
09.09.2014	17.09.2014	20.11.2014	1 390 000	1 720 000	150 732	1 870 732	
20.02.2012	27.02.2012	11.04.2012	1 250 000	1 550 000	139 000	1 689 000	
10.06.2009		10.06.2009	-	1 225 000	-	1 225 000	18

18 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Blåfjellet vest grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

5.9M
5.7M
5 477 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i Blåfjellet vest grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

5.5M
5 493 000 Salgspris i snitt
5 479 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
23
dager

for 0.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 118 Langbølgen 41 Totalpris 3 710 000

86 242 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

80 176 Blåfjellet vest grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Langbølgen 41

Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	16 min 1.3 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	17 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkelia T Linje FB10, 79	2 min 0.2 km
Munkelia Linje 1, 4	3 min 0.3 km
Sæter Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km

BARNEHAGER

Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år... 72 barn	2 min 0.2 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	5 min 0.4 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mellombølgen	7 min
Kiwi Lambertseter Senter	8 min

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

VARER/TJENESTER

Lambertseter Senter	9 min
Boots apotek Lambertseter	10 min
Lambertseter Vinmonopol	10 min

SPORT

Mikrobølgen ballplass	2 min
Nordstrand kunstgressbane	7 min
SATS Lambertseter	9 min
EVO Lambertseter Senter	12 min

«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

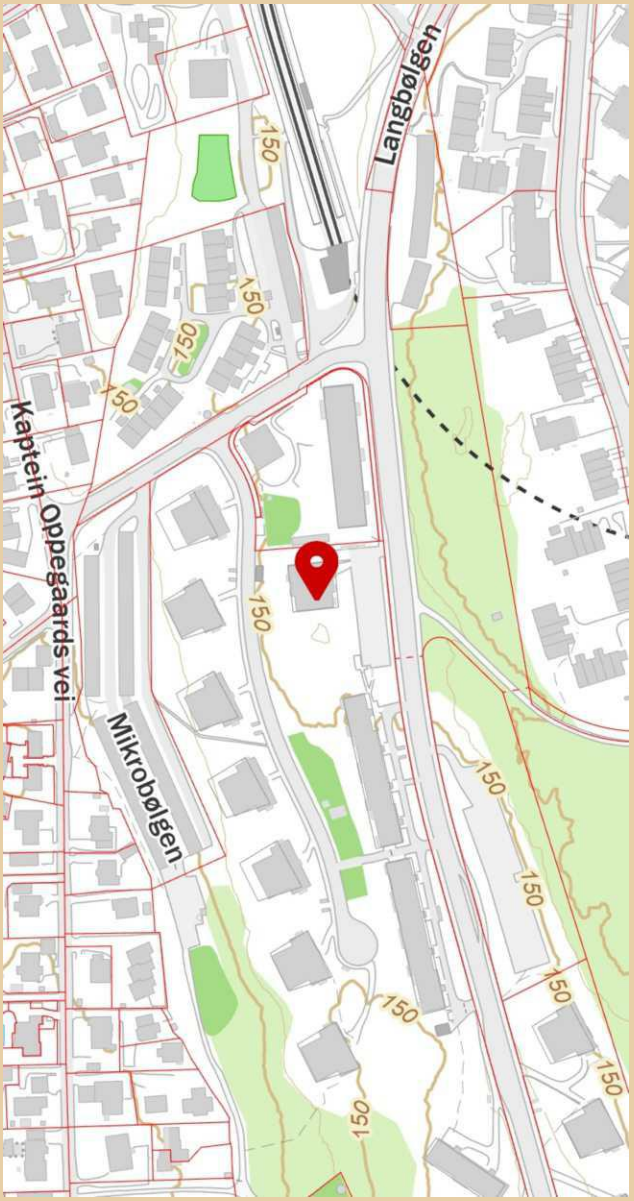
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langbølgen 41, 1150 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 228, andelsnr. 296 i MUNKELIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
120260075

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Thomas Nicolai Sørlie

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 993 56 097

E-post: thomas.sorlie@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.
