PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

LANGBØLGEN 58

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Meglers verdivurdering

Førsteside av energiattest

Reguleringskart

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Byggemeldte tegninger

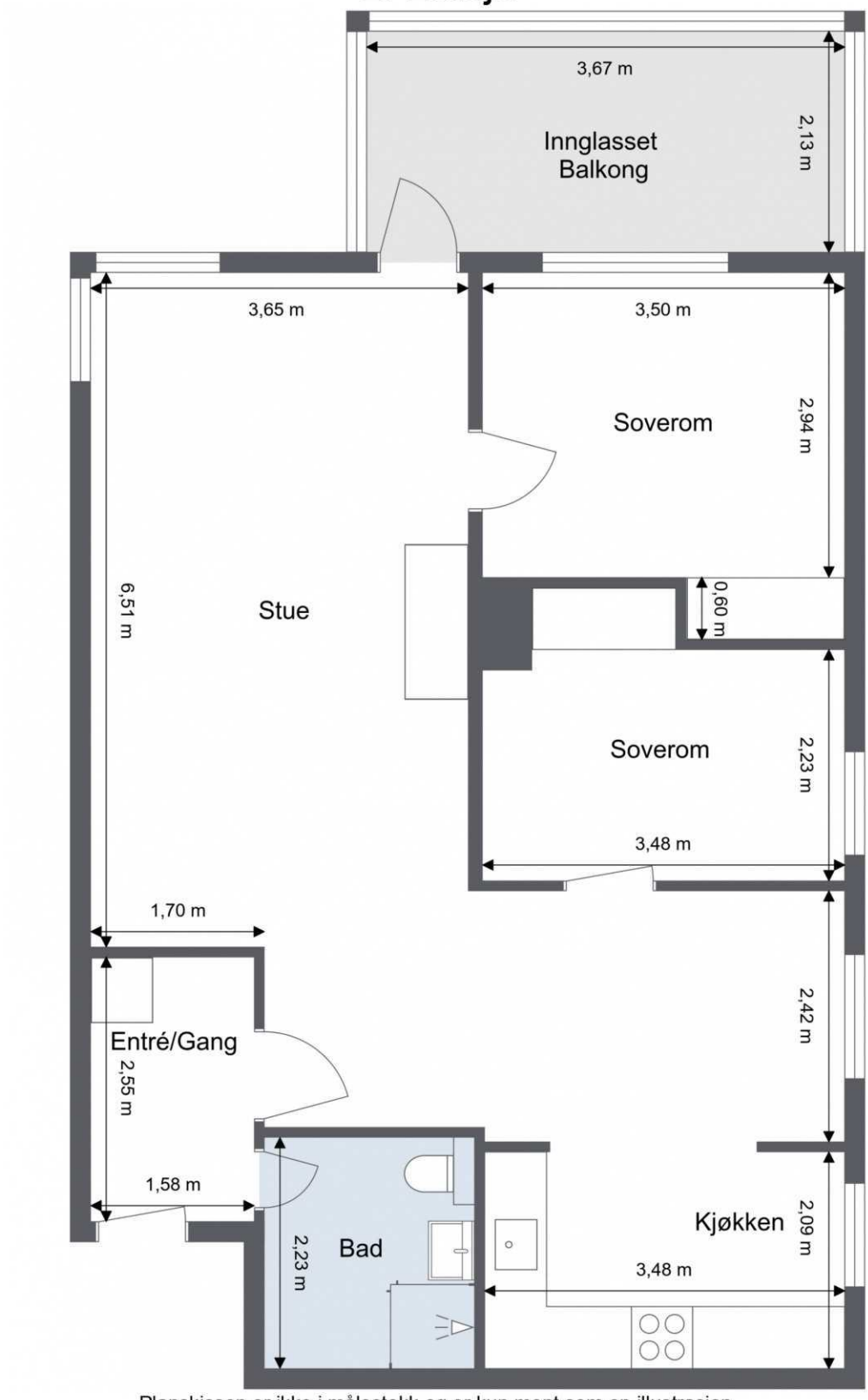
Nabolagsprofil

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

KVADRAT
TAKST AS

Langbølgen 58
2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.

Tilstandsrapport

Langbølgen 58, 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 232
Andelsnummer 128

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 22.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26342 **Eiendomsverdi ref nr:** PH7323

Autorisert foretak: Kvadrat Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Kvadrat Takst AS

Kvadrat Takst AS tilbyr tilstandsrapporter i Oslo og omegn.
Vi leverer uavhengige tilstandsrapporter av eiendom og boliger med alltid fokus på nøyaktighet, faglig kvalitet og trygghet for deg som kunde.
Med over 25 års erfaring fra byggebransjen som prosjektleder, byggeleder og tømrermester tilbyr vi en solid fagkunnskap og praktisk forståelse innenfor bygg og eiendom.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

morten@kvadrattakst.no

924 14 270

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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

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 som minimum 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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet i bygningens 2. etasje med innglasset balkong, beliggende i et veletablert borettslag på Munkelia, bydel Nordstrand.
Behov for modernisering.

Naturlig avtrekksventilasjon.
Peisovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Eldre kjøkkeninnredning opplyst å være fra 1985.
Profilerte fronter med laminat benkeplate.
Integrerte oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.

Flislagt baderom med varmekabler på gulv opplyst å være fra 2010.
Veggmontert klosett og dusjsone med skyvedør og dusjutstyr.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong i 2.etasje.

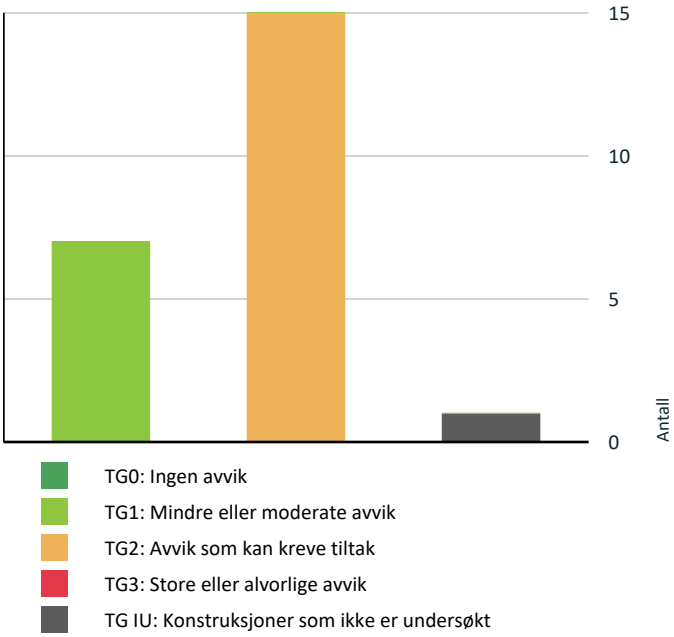
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen.
Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.
Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

Sammendrag av boligens tilstand

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Leiligheten er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong i 2.etasje.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Eldre vinduer Gå til side

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2.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 er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG I 2.ETASJE.



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger om når bygget er tatt i bruk.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.
Gjelder vinduer på ett soverom, stue og på kjøkkenet.
Noe løs vrider på ett stue vindu.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Eldre vinduer

Beskrivelse

Vindu på ett soverom med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1989.

–

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og isolerglass fra 1989.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Dører har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer. Det anbefales å planlegge utskifting av dørene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

TG 1 Entrèdør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassebord på dekke.
Rekkverk i aluminium med plater og noe glass.
Innglassing som kan skyves til side og åpnes helt.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,95 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i felles trappegang.

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Fasader forblendet med teglstein.
Utfyllende bindingsverk med utvendig liggende kledning.
Tak tekket trolig med papp/membran.

–

Tilstandsrapport

Bygningen ble tatt i bruk i 1966 og oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Gamle og eldre bygninger har generelt et løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg og parkett gulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Panel, strie, malt strie og noe brystningspanel.

Himlinger:
Himlingsplater og glatte malte himlingsflater.
Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,46 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

–

Det ble utført målinger for å sjekke evt. høydeforskjell (i stue og på soverom).
Lokale skjevheter kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
På befaring ble det påvist ca. 20 mm i høydeforskjell i stuen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det er utført radonmålinger i boligen.
I borettslag, sameier og aksjeselskap gjennomføres slike målinger ofte som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales det at radonmåling utføres i vinterhalvåret for å avklare nivåer og vurdere eventuelt behov for radonreduserende tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp i bygningen.
Eldre kamin.
Flis/stein på gulv foran.

–

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.
Bygningsdelene tilfredsstiller tiltenkt funksjon.
Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre glatte Innerdører.
Glassdør mellom stue og entrè/gang.

–

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

På glassdør er det påvist at ett glass mangler.

Konsekvens/tiltak
• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør påregnes å bytte innerdører.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.
Det er ikke påvist noe på befaring.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst å være fra 2010.
Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon for våtrommet er vurdert etter kriteriene i NS 3600.
Det foreligger kun ett pristilbud fra Bjørn Sæther.
Ellers ingen dokumentasjon.

Våtrom stiller standarden konkrete krav til hva som skal foreligge for at utførelsen av det vanntette sjiktet skal anses som dokumentert. Formålet med dokumentasjonen er å kunne sannsynliggjøre hvordan skjulte og viktige detaljer er utført, ettersom disse normalt ikke kan undersøkes etter at våtrommet er ferdigstilt.

Sentrale detaljer omfatter blant annet tetting rundt gjennomføringer og sluk, utførelse ved dørterskel samt overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Tilfredsstillende dokumentasjon kan blant annet være;

* Dokumentasjon etter anerkjent bransjenorm.
* Dokumentert vanntest/tetthetsprøving.
* Dokumentasjon fra utførende med identifiserbare bilder av skjulte detaljer.

De ulike dokumentasjonsalternativene har egne kriterier som må være oppfylt for at dokumentasjonen skal anses som tilfredsstillende.

Ved søknadspliktig tiltak skal det også foreligge ferdigattest.

Eventuelle fremlagte opplysninger og dokumentasjon er vurdert opp mot A.2.1.9.1 i NS 3600.
Eventuelle mangler ved dokumentasjonsgrunnlaget fremgår under avvik.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett 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.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og mdf panel i himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,18 m.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.
Varmekablene var avslått ved befaring og er derfor ikke funksjonstestet av takstmann.

–

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 8 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkprøver. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flis).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.
Ingen synlig membran i sluk.

–

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ingen informasjon/dokumentasjon om vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å foreta nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes et fungerende vanntett sjikt. Undersøkelser kan f.eks. inkludere å innhente FDV-dokumentasjon for tettesjiktet, innhente opplysninger fra tidligere eiere og/eller håndtverkere, foreta nye målinger der det tidligere er tatt hull for fuktmålinger, eventuelt åpne tilstøtende konstruksjoner, foreta utvidet hulltaking og/eller montere kontinuerlig fuktføler.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter, og heldekkende servant.
Speil på veggen over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjsone med skyvedører, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Det anbefales å følge med på utviklingen av rissene. Dersom de forverres eller gir praktiske problemer, bør utbedring eller utskifting vurderes.
• Det anbefales å kartlegge årsaken til skadene og utbedre eventuell fuktkilde. Skadet innredning bør repareres eller skiftes ut, og det bør sikres at nye materialer er tilpasset bruk i våtrom.
• Lokal utbedring må utføres.
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.
Avtrekk skjer via ventil i himling.
Tilluft tilføres via spalte ved terskel.
Luftespalte ved dør kunne til fordel vært større.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen, herunder økt fuktbelastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre kjøkkeninnredning fra 1985, opplyst av selger.
Profilerte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.

–

Opplyst av selger:
Når det gjelder oppvaskmaskinen så har ikke den vært brukt på noen år og jeg er usikker på om den fungerer,
Det står i vedtektene at alle leiligheter må ha automatisk vannsikring på kjøkkenet og at ny eier må sørge for dette.

Vurdering av avvik:
• På befaring ble det påvist slitasje på benkeplate og kjøkkeninnredning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av kjøkkenets alder samt utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskiftninger av deler, eller hele innredning.
Mangel på vedlikehold kan føre til større slitasje

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter over stekesonen.
Eldre type.

–

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.

–

Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

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.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i servantskap på baderom.

–

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningens ventilasjonssystem er basert på naturlig avtrekk over tak.
Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann fra bereder plassert i kjøkkenskap.
Volum: 116 liter.
Produksjonsår: 1998.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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 lokalisert i felles trappegang.
Eldre anlegg.
Anlegget er utført med skrusikringer og består av 7 fordelingskurser.
Hovedsikring er på 35 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

–

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse.
Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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

Tilstandsrapport

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 er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

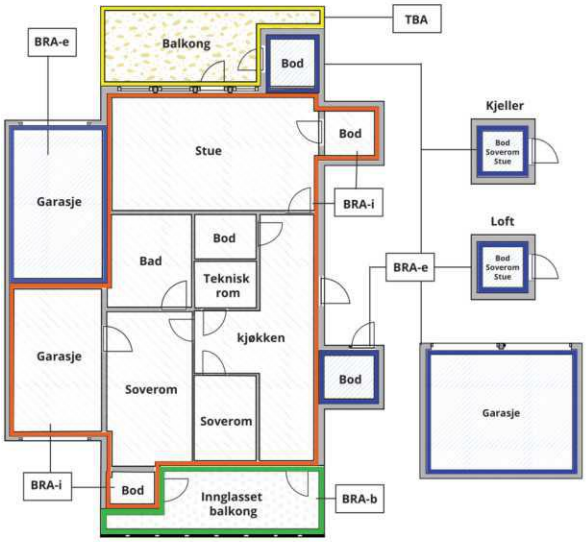
Hva er måleverdig areal?

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.

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Arealer

3-roms leilighet med innglasset balkong i 2.etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		3		3	
2.Etasje	75			75	
Innglasset balkong			9	9	
Kjeller (fellesareal)		5		5	
SUM	**75**	**8**	**9**		
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
2.Etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue, kjøkken		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Kommentar

2.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,8 m².
I arealoppstillingen inkluderer balkongens areal også vegg mot leiligheten (i henhold til gjeldende måleregler).

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 3,4 m².

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,3 m² og 2,7 m².

Bodene er merket med nr. 240.

–

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I henhold til plantegninger som ligger på saksinnsyn/ plan og bygg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	232	0	0	29907.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langbølgen 58

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0203

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
240/MUNKELIA BORETTSLAG	950948272	240	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Ragnar Østby (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
128	11 900	24 454	*31.12.2025*	86 980	*15.09.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms andelsleilighet i bygningens 2. etasje med innglasset balkong, beliggende i et veletablert borettslag på Munkelia, bydel Nordstrand.
Koret vei til barnehager, skoler i alle trinn, Lambertseter senter med alle sine forretninger og servicetilbud, idrettsanlegg, svømmehall, samfunnshus, kirke m.m.
Buss og T-bane med hyppige avganger og dagligvareforretning like i nærheten.

Om tomten

Felles eiet tomt på 29 907,1 m².
Eiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, variert beplantning, lekeplasser og sittegrupper.

Gateparkering etter gjeldende regler.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 923,- pr. måned.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 1966 i mur- og betongkonstruksjoner.
Munkelia Borettslag omfatter 17 punktblokker og 6 lamellblokker i 3 til 4 etasjer og 1 høyblokk på 9 etasjer.
428 leiligheter i alt fordelt på 54 4-roms, 238 3-roms, 118 2-roms og 18 1-roms.

Det føres ellers løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	94928800			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Takstmann	17.09.2026	Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	17.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	22.09.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.09.2026	Rapportutkast med mindre endringer er godkjent av selger pr. epost

For gyldighet på rapporten se forside

Kvadrat Takst AS
Skigardveien 38
0681 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260252
Addresse	Langbølgen 58		
Postnr.	1150	Sted	OSLO
Selgers navn	Cecilie Midtsjø		
Selgers navn	Eirik Østby		

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

Avdødes navn:

Ragnar Østby

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Cecilie Midtsjø

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

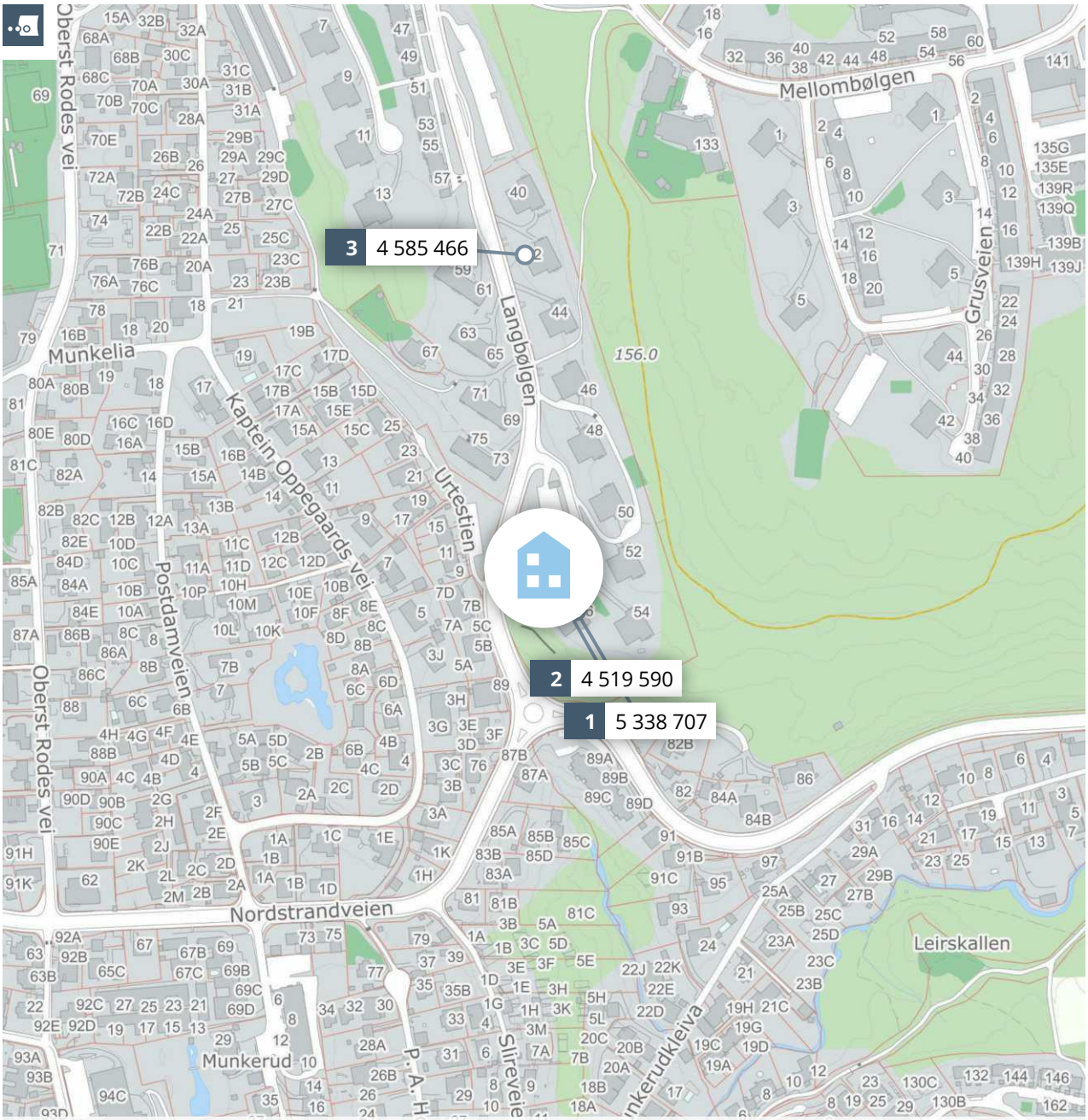
Dato 23.09.2026

Signert av *Cecilie Midtsjø*

Signert av *Eirik Østby*

Initialer selger:
C M
E Ø

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

LANGBØLGEN 58

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 25.09.2026

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: Jimmy Phan.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langbølgen 58, 1150 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1966

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

Verdivurdert til

4 200 000

86 980	4 286 980	57 160
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	75 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1966

Fellesutgifter	4 923
Formue	24 454
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Langbølgen 56 75 m²	1965	4. etg	2 sov	13.01.2026	5 000 000	**5 250 000**	88 707	5 338 707	**71 183**
2	Langbølgen 58 69 m²	1965	1. etg	2 sov	29.06.2026	4 300 000	**4 440 000**	79 590	4 519 590	**65 501**
3	Langbølgen 42 70 m²	1965	4. etg	2 sov	07.08.2026	4 500 000	**4 500 000**	85 466	4 585 466	**65 507**

Lys 3-roms hjørneleilighet i 2. etasje med solrik, innglasset balkong. Boligen bærer preg av eldre standard, hvor oppussing må påregnes. Boligen har en populær planløsning bestående av gang, stue, kjøkken, spisestue, 2 soverom og bad oppusset i 2010.

Sentral og attraktiv beliggenhet på Lambertseter / Munkelia med kort vei til turmuligheter, senter og kollektiv transport.

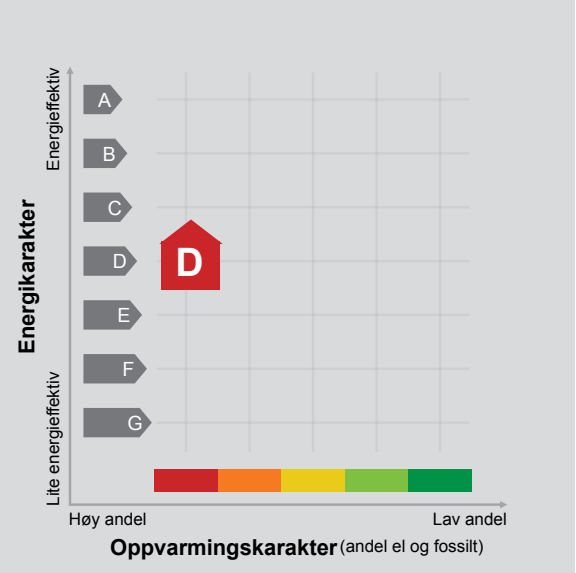
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MUNKELIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	18
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80392087
Merkenummer	Energiattest-2025-213117
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggeområde for boliger
S-1066, 5.7.63
Garasjer S-1066
Felles avkj. S-1066
Bolig
S-1066
Garasjer S-1066
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
DFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Kaptein Oppegaards vei
Utestien
Langbølgen
Kjørevei S-4833, 20.05.1990
Se reg.best.
Parkering
S-1066,5.7.63
Veg 1964/56 (S-1066)
Byggeområde
for boliger
S-1066,5.7.63
Friområde
S-438,16.5.59
Gangvei
320/60 (S-438)
MIDL. FORBUD MOT TILTAK VAR REF. 2026/02421

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260252 . Vår ref.: 0270-1-240 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkelia Borettslag
Organisasjonsnr:	950948272
Andelseier:	Østby (bo), Ragnar
Medeier:	
Leilighetsnummer:	240
Adresse:	Langbølgen 58, 1150 OSLO
Andelsnummer:	128
Gnr.	159
Bnr.	232

Borettsinnskudd: Kr. 11 900,00 ,–

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): Alle IN-lån er nedbetalt 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.

Felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 10 % fra august 2026. Fra september 2026 øker tillegg for bredbånd fra kr 215,20 til kr 240/mnd pga. prisøkning hos Global Connect. Men de ordinære felleskostnadene reduseres ca. tilsvarende.
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:	5,29%
Restsaldo	3 061 956,22
Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	3 681 524,00
Innfrielsesdato:	30.10.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	21 073 070,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208057774
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	11 381 104,00
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: 4 923,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	130,00	
TV og internett	244,00	
Felleskostnader	4 549,37	

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:	543,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 757,-
Annen formue:	24 454,-
Gjeld:	88 341,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207767786
Restsaldo:	0,00

Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882062
Restsaldo:	8 858,28
Kapitalkostnader:	52,27
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882070
Restsaldo:	50 722,37
Kapitalkostnader:	339,85
IN-avtale:	Nei
Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208057774
Restsaldo:	27 398,99
Kapitalkostnader:	160,26
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 86 979,64,-, 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 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948272
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Rebbeng er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen foreslås Heidi Svendsen og som protokollvitner Tom Gjertsen og Svein Gundersen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Forslag til forretningsorden godkjennes sammen med møteinnkallingen**

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 styrehonorar

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 valgkomiteen

Det foreslås et honorar a 15 000 kroner til valgkomiteen for perioden siden forrige generalforsamling. Honoraret fordeles mellom valgkomiteens tre medlemmer.

Styrets innstilling
Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å endre vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating

Det er i dag ikke samsvar mellom vedtektene punkt 4-2 og lov om burettslag når det gjelder reglene for bruksoverlating.

Styret foreslår å endre systematikken i vedtektene slik at det går klarere frem hvilke regler som gjelder. Bestemmelsens første avsnitt beskriver hva en andelseier kan gjøre uten at samtykke fra styret kreves. Det andre avsnittet beskriver hva en andelseier kan gjøre under forutsetning av styregodkjenning og en botid på ett år. Det tredje avsnittet beskriver hva en andelseier kan gjøre med styrets samtykke og når det foreligger særskilte grunner, men uten begrensning av botid. Det foreslås at styret gis hjemmel til å revurdere samtykket når andelseierens fravær/ bruksoverlatingen har foregått i fem år. Ved utløpet av det femte året skal derfor styret foreta en ny vurdering om de særskilte grunner fortsatt foreligger. Ved denne vurderingen skal det bare unntaksvis kunne legges til grunn av andelseierens fravær er midlertidig.

Dagens bestemmelse lyder:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,

- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår bestemmelsen endret til:

Pkt. 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).

Styrets innstilling
Forslaget fremlegges som en helhet, dvs. at det vedtas eller forkastes i sin helhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene pkt. 4-2 om bruksoverlating endres.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble enstemmig vedtatt**

9. Forslag om å endre vedtektenes punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider

Punkt 4-3 omhandler adgangen for en andelseier til å foreta bygningsmessige endringer i sin egen leilighet.

Styret gjennomførte for et par år siden et stort ventilasjonsprosjekt i borettslaget for å gjenvinne opprinnelig ventilasjonskapasitet så langt praktisk mulig. Konklusjonen etter dette prosjektet var at et mekanisk avtrekk i form av elektriske vifter ville endre trykkforholdene både i leiligheten og bygning, og derfor være til ulempe både for andelseieren selv og andre beboere. Det har derfor ikke vært tillatt å montere slike vifter.

Mange nye andelseiere/meglere som ikke har denne historikken «inne», har tatt opp med styret spørsmålet om det er lov å montere elektriske vifter på badet/kjøkkenet. Styret mener derfor det vil være hensiktsmessig å regulere dette direkte i vedtektene slik at det blir synlig for alle.

I enkelte leiligheter kan imidlertid forholdene være slik at mangler ved inneklima bare kan utbedres ved montering av mekanisk avtrekk. Det bør derfor være en mulighet til unntaksvis å gjøre dette. Slike unntak bør administreres av styret gjennom en godkjenningsordning.

Styret foreslår at pkt. 4-3 (2) 2. setning slettes. Denne setningen behandler spørsmålet om andelseieres montering og demontering av fyringsanlegg og foreslås i egen sak regulert i pkt. 5 - 1 (1) 3. avsnitt. Dagens setning 3 blir dermed ny setning 2.

Styret foreslår videre at pkt. 4-3 (2) gis en ny tredje setning som vil lyde:

«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.»

Styrets innstilling

1. Pkt. 4-3 (2) 2. setning slettes.

2. Pkt. 4-3 (2) gis en ny tredje setning som lydre:

«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.»

Forslag til vedtak:
Vedtektenes punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider endres.4-3 (2)«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.»

Vedtatt. Benkeforslag fra Gro Eriksen om «Montering av mekanisk avtrekk i en leilighet skal alltid anses som et bygningsmessig arbeid som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet, og er ikke tillatt. Eventuelt unntak krever styrets samtykke.

Forslaget fikk 5 stemmer og falt

10. Forslag om å endre vedtektene punkt 5-1 om fyringsanlegg

Som nevnt under behandling av annen sak på dagsorden, har styret foreslått at vedtektene pkt. 4-3 (2) andre setning fjernes og inkorporeres i vedtektene pkt. 5-1, 3. avsnitt som nettopp omhandler fyringsanlegg.

Styret foreslår også at pkt. 5-1, 3. avsnitt klargjøres slik at det ikke lenger oppstår usikkerhet hos andelseiere som ønsker å montere fyringsanlegg eller fjerne fyringsanlegg om hvorvidt dette må søkes om til styret.

Styret mener at slike arbeider - på samme måte som ved arbeider i våtrom - bare skal varsles til styret, men at andelseier for øvrig har fullt og selvstendig ansvar for at det ønskede arbeidet foretas.

Styret ønsker at det etableres en frist for styret til å kunne gripe inn i slike saker dersom det mot formodning skulle være nødvendig. En frist må av hensyn til avholdelse av formelle styremøter ikke settes kortere enn fire uker. Gir styret ikke en negativ tilbakemelding på varselet innen fristen, kan andelseieren la arbeidet utføre. Innen denne fristen må styret også sette de betingelser etc. som tidligere pkt. 4-3 (2), 2. setning ga hjemmel for.

Styret foreslår derfor at pkt. 5-1, 3. avsnitt endres fra:

«Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, ovn o.o.) i sin leilighet skal før arbeidet påbegynnes forelegge en plan for dette for styret»

Til pkt. 5-1, 3. avsnitt ny setning 1 og 2:

«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.»

Det foreslås at pkt. 5-1, 3. avsnitt gis en ny siste setning:

«Borettslagets krav mot andelseieren etter denne bestemmelse faller bort tre år etter at andelseierens dokumentasjonsansvar etter 2. setning ble oppfylt."

Det foreslås at bestemmelsens siste setning blir nest siste setning og at trykkfeil rettes fra «kostand» til «kostnad»»

Styrets innstilling
1. Pkt. 5-1, 3. avsnitt gis ny setning 1 og 2:

«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.»

2. Pkt. 5-1, 3. avsnitt gis en ny siste setning:

«Borettslagets krav mot andelseieren etter denne bestemmelse faller bort tre år etter at andelseierens dokumentasjonsansvar etter 2. setning ble oppfylt."

3. Trykkfeil i siste setning rettes fra "kostand" til "kostnad"

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes punkt 5-1 om fyringsanlegg endres.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget bleenstemmig vedtatt**

11. Forslag om å forenkle husordensreglenes bestemmelser om bruk av vaskerier

Styret har hjemmel til å endre borettslagets husordensregler og har i styremøte 14. april vedtatt enkelte endringer som anses uproblematiske.

Herunder har styret vedtatt at for å kunne gi reglene en enklere håndtering, skal hvert enkelt avsnitt - uten hensyn til om det er et hovedavsnitt eller et underavsnitt - gis et spesifikt nummer (referansenummer).

Styret foreslår i tillegg å endre husordensreglene s. 3 avsnitt 2, 3 og 4 som gjelder bruken av vaskeri, tørke- og bankeplasser.

Disse bestemmelsene lyder i dag slik:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

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

Styret inviterer generalforsamlingen til å beslutte disse endringene.

Når det gjelder bruken av vaskeri m.m foreslås bestemmelsene forenklet og brakt i samsvar med dagens praksis.

Det gjøres ved at avsnitt 3 på s. 3 foreslås endret til:

«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.»

og

3. ved at avsnitt 4 på s. 3 foreslås slettet.

Dersom disse endringene vedtas, vil bestemmelsene lyde:

"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."

Styrets innstilling

1. Avsnitt 3 på s. 3 foreslås endret til:

«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.»

2. 3. avsnitt 4 på s. 3 foreslås slettet.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om bruk av vaskerier vedtas slik foreslått av styret.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

12. Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid

Omfattende og støyende aktivitet er i dag tillatt når det gjelder oppussing av leiligheter og det kreves bare varsel om dette til naboer. Dette fremgår av siste avsnitt i punktet om "Ro og orden" på s. 3 som i dag lyder:

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

I avsnittet over det siterte avsnittet er det under pkt. 5 angitt tidsrom for når "banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt". Det fremstår usikkert om denne bestemmelsen er direkte knyttet opp mot oppussing eller gjelder enhver "banking, boring og bruk av støyende maskiner."

Oppussingsarbeid er etter styrets oppfatning en betydelig større belastning på naboer enn mer tilfeldig «banking, boring og bruk av støyende maskiner». Etter styrets erfaring har folks oppussings- og fornyelsesbehov endret seg over tid og det er nå nesten unntaket dersom en leilighet tas i bruk bare etter en overflatepussing. Arbeidslivet synes også å ha endret seg, slik at det er blitt «normalen» at oppussingsarbeider skjer innenfor hele den tillatte periode, mellom klokken 8 til 21 på hverdager.

Nest siste avsnitt på s. 3 som altså i dag lyder slik: "Ved omfattende og støyende oppussing skal det sendes ut nabovarsel i god tid.", **foreslås derfor endret til:**

«Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal samtlige andelseiere og beboere i den oppgang som berøres varsles. Varselet skal gis både ved oppslag i oppgangen, ved individuelt varsel i postkassen til beboerne i oppgangen og ved skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før 2 uker etter at styret har mottatt varselet.

Støyende oppussing kan bare skje i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl 18.00 på hverdager, og bare i tre uker i sammenheng. Dersom det er behov for ytterligere støyende oppussing, må det på forhånd avtales mellom andelseier og styret.

Oppgangen skal ikke brukes som lagringsplass av materialer eller avfall i forbindelse med oppussing. Området rundt bygningens inngangsparti skal heller ikke brukes som lagringsplass for materialer eller avfall uten etter avtale med styret.

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

Styrets innstilling
Nest siste avsnitt på s. 3 foreslås endret til:

«Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal samtlige andelseiere og beboere i den oppgang som berøres varsles. Varselet skal gis både ved oppslag i oppgangen, ved individuelt varsel i postkassen til beboerne i oppgangen og ved skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før 2 uker etter at styret har mottatt varselet.

Støyende oppussing kan bare skje i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl 18.00 på hverdager, og bare i tre uker i sammenheng. Dersom det er behov for ytterligere støyende oppussing, må det på forhånd avtales mellom andelseier og styret.

Oppgangen skal ikke brukes som lagringsplass av materialer eller avfall i forbindelse med oppussing. Området rundt bygningens inngangsparti skal heller ikke brukes som lagringsplass for materialer eller avfall uten etter avtale med styret.

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid vedtas slik foreslått av styret.
>
> ✓ **Vedtatt. 8 stemte imot forslaget**

13. Forslag om å utvide åpningstidene for vaskeriene

Fremmet av: Anett Sundelius, Langbølgen 42

Det foreslås å endre husordensreglenes bestemmelser om tidspunkt for bruk av vaskeriene til også å gjelde søndager. Med dette menes kun søndager og ikke helligdager. Samme tidspunkter som for vasketider på lørdager gjelder.

Forslagsstillers begrunnelse: Det ville være beleilig for alle oss som jobber 100% og fulle dager at man har litt mer fleksibilitet på vasketider - ikke kun begrenset til kveldstid eller lørdager.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 32 stemte imot

14. Forslag om at borettslaget spyler avløpsrørene fast en gang i måneden

Fremmet av: Bo Dong, Langbølgen 75

Borettslaget innfører en fast, månedlig rutine for profesjonell spyling og vedlikehold av de felles avløpsrørene. Dette vil bidra til å redusere hyppige blokkeringer i både hovedrør og tilhørende grenrør til de enkelte leilighetene.

Forslagsstillers begrunnelse: Borettslagets avløpssystem er svært gammelt, og det oppstår ofte blokkeringer, spesielt for beboerne i første etasje. Mange av oss opplever at vi nesten ukentlig må bruke avløpsrens fra egen bolig for å opprettholde gjennomstrømning, men dette har begrenset effekt. Situasjonen fører til ulemper for beboerne og kan på sikt medføre større vedlikeholdsproblemer for borettslaget.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Det er ikke faglig tilrådelig å utsette eldre støpejernsrør for så store vanntrykk som benyttes i spyling. Styret følger nøye med på tilstanden på soilrørene og det er få, om i det hele tatt noen stopp i hovedløpene borettslaget har ansvaret for. Andelseier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av "sine" avløpsledninger, dvs. de som er i leiligheten frem til borettslagets felles avløpsopplegg. Beboere som opplever tette rør i egen leilighet, må få åpnet disse på en hensiktsmessig måte og for egen kostnad.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

15. Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen

Fremmet av: Peter Runar Myklebust

Til generalforsamlingen 26.5.2025 legger styret fram en permanent rullerende treårig vedlikeholdsplan for drøfting og innspill fra beboerne. Planen gjelder for 2025, 2026 og 2027. Denne vedlikeholdsplanen oppdateres ifm. budsjettet for 2026 og gjøres kjent for beboerne i januar 2026 som grunnlag for drøfting og innspill på generalforsamlingen neste år; og med samme opplegg for etterfølgende år.
Forslagsstillers begrunnelse: Munkelia borettslag er 60 år i 2025 og har de senere årene hatt store vedlikeholds- og utbedringstiltak.

Som et eldre borettslag er det særlig viktig å bruke en rullerende vedlikeholdsplan som budsjettstyringsverktøy og som grunnlag for å involvere beboerne.

Styrets innstilling
Styret arbeider allerede i dag fortløpende med kartlegging av det fremtidige vedlikeholdsbehovet for borettslagets bygningsmasse og utearealer ut fra den samme tankegang som vi forstår forslagsstilleren baserer sitt forslag på. Dette kommer til uttrykk bl. a. i det forslag til budsjett som generalforsamlingen hvert år informeres om som en del av styrets årsrapport. Vedlikeholdsbudsjettet er delvis basert på anslag over kostnader til prosjekter som er vedtatt i styret og kanskje allerede under arbeide og delvis basert på anslag over fortløpende vedlikehold som erfaringsmessig påløper, men som vil kunne variere noe fra år til år.

Etter borettslagsloven er det lagets styre som har ansvaret for gjennomføring av vedlikeholdet av lagets bygningsmasse m.m. og som fordeler utgiftene på lagets medlemmer. Dette ansvaret kan være både privatrettslig (erstatningsansvar) og strafferettslig. Generalforsamlingen har ikke noe slikt ansvar. Styret er derfor naturlig nok opptatt av at det er en klar og oversiktlig grense mellom det som er styrets oppgaver og det som er generalforsamlingens oppgaver.

Dette betyr ikke at styret er negativ til å be generalforsamlingen om synspunkter på prosjekter styret arbeider med og hvor det kan være spørsmål om å prioritere mellom dem. En slik prosess må etter styrets oppfatning alltid ha som utgangspunkt at det bare utveksles synspunkter mellom de to organene. Til syvende og sist er det styret som under eget lovregulert ansvar må treffe beslutningen om den endelige prioritering og den økonomiske konsekvensen av den.

Styret er bekymret for at forslaget fra forslagsstilleren vil skape et uklart ansvarsforhold mellom styret og generalforsamlingen, og anbefaler generalforsamlingen å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Andelseier trakk forslaget**

16. Forslag om å innhente tilbud på sykkelstativ

Fremmet av: Mari Høvik, Mikrobølgen 11

Styret innhenter tilbud på sykkelstativer til felles kjellerrom, og inkluderer midler til dette i neste års budsjett.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Beboere som ønsker slike stativer, må søke styret, deretter kjøpe og montere disse selv og be om å få refundert beløpet

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på sykkelstativ.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

17. Forslag om at borettslaget kjøper brukt ladeutstyr

Fremmet av: Tor Erik Kristensen, Langbølgen 65

Når leietakere av p-plasser eller garasjer, der leietaker selv har kjøpt nødvendig ladeutstyr, sier opp leiekontrakten kjøper borettslaget utstyret til bruktpris for videresalg til ny leietaker.

Forslagsstillers begrunnelse: Den enkelte leietaker betaler for ladestasjon og installering gjennom Enviro Elektro. Ved flytting har ladestasjonen ingen verdi med mindre det brukes samme ladestasjon der man flytter. Det er også lite hensiktsmessig at den enkelte leietaker tar med seg ladestasjonen selv om den ikke kan brukes.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk 6 stemmer**

18. Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

Fremmet av: Per Andreas Roth, Langbølgen 40

Utsiden på balkongene rengjøres/spyles der det er behov av et profesjonelt firma.

Forslagsstillers begrunnelse: Det er vanskelig for andelseierne å rengjøre disse flatene selv.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Utsiden på balkongene rengjøres/spyles der det er behov av et profesjonelt firma.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

19. Valg av tillitsvalgte

Styreleder trekker seg etter 1 år og det skal derfor velges en ny for 1 år. I tillegg skal det velges 2 kandidater som styremedlemmer og 2 som varamedlem. Til valgkomite velges 3 kandidater

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Richard Kvadsheim
Ingvild Helene Standal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Richard Kvadsheim
Ingvild Helene Standal

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Fossumstuen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Fossumstuen

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

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Hilde Hansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen

Møteleder	protokollvitne	Protokollvitne
Arild Rebbeng /s/	Tom Gjertsen /s/	Svein Gundersen /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948272
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

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:**
> Som møteleder er foreslått borettslagets rådgiver i OBOS Heidi Wilhelmine Svendsen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Bø Johansen og Reyhaneh Rad Azar er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget.

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Heidi W. Svendsen	Hege Bø Johansen /s/	Reyhaneh Rad Azar /s/

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.

63208

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

KOPI

Oslo, den 22.9.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr 159 bnr 232 Langbølgen 58. Bl. 10.

Journalnr.
63/156

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
12/6-70

Bygningens art
Nybygg.

Byggherre
Oslo Bolig Og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

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

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

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

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

O.V.

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

Opak a/s
Postboks 128 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 09 DEC 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199911323-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 58	Eiendom:	159/232/0/0
Tiltakshaver:	Munkelia Borettslag v/Bakka	Adresse:	Langbølgen 50, 1150 OSLO
Søker:	Opak a/s	Adresse:	Postboks 128 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse.

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

Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langbølgen 58	Gnr.159, bnr.232	88/5100

Byggherre

Munkelia Brl.
v/Tom Ingulstad
Langbølgen 55

1150 OSLO 11

Ansvarshavende

Avd.ing. Frank Haugen
Trygve Nielsens vei 8

1061 OSLO 10

AS/lw

Dato 7.2.1990

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.

Langbølgen 58

Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	12 min 0.9 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langbølgen Linje FB10, 79	5 min 0.4 km
Munkelia Linje 1, 4	9 min 0.7 km
Sæter Linje 13, 19	16 min 1.4 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.7 km

BARNEHAGER

Munkelia barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Munkerudtoppen barnehage (1-5 år) 22 barn	7 min 0.5 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år) 216 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	8 min
Rema 1000 Mellombølgen	10 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	14 min
Apotek 1 Nordstrand	14 min
Lambertseter Vinmonopol	16 min

SPORT

Mikrobølgen ballplass	6 min
Leirskallen flerbrukshall	7 min
SATS Lambertseter	15 min
EVO Nordstrand	16 min

«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

— Sitat fra en lokalkjent

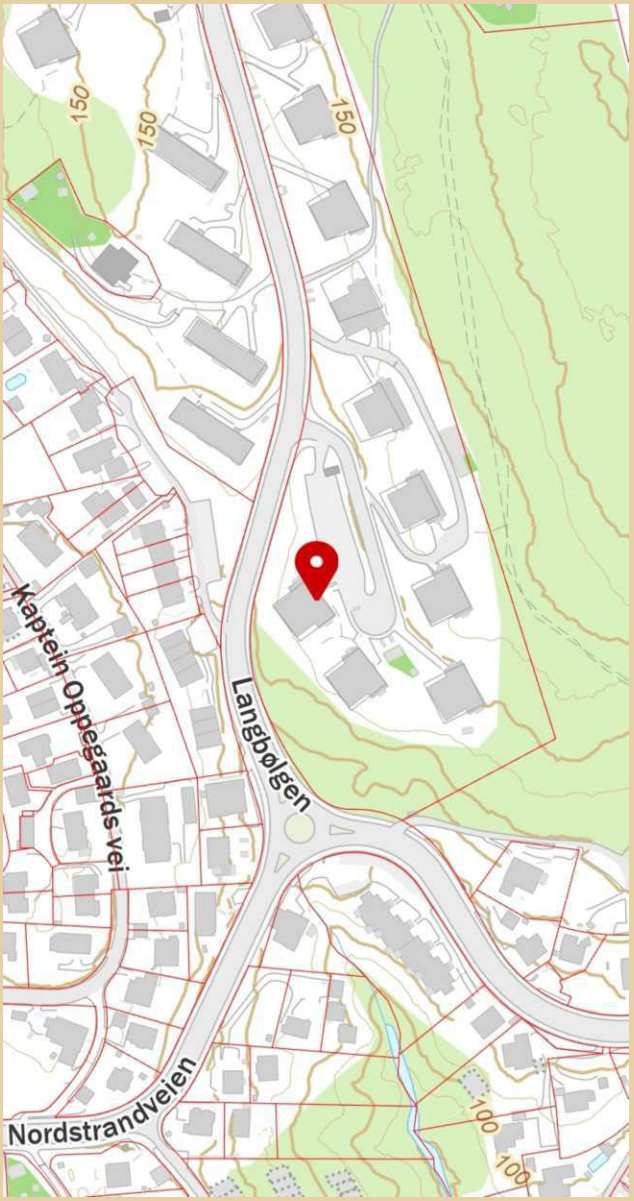
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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 58, 1150 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 232, andelsnr. 128 i MUNKELIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260252

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Jimmy Phan

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 450 01 129

E-post: jimmy.phan@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.
