PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LANGBØLGEN 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Langbølgen 40, 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 232
Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.06.2025 **Rapportdato:** 12.06.2025 **Oppdragsnr.:** 13372-4177 **Referansenummer:** TF8375

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

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2002: Innglassing av balkong i regi av borettslaget
2005: Bad/wc ble modernisert
2012: Utsiftning av de fleste vinduer i regi av borettslaget
2016: Satt inn Kvik kjøkken
2023: Skorstein utbedret i regi av borettslaget
2023: Lagt laminatgulv i entré, kjøkken, stue og i et soverom

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført 1967. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk-/betongkonstruksjon. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk-/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein, samt trepanel ved balkongpartier. Saltak/pulttak takkonstruksjon i treverk antatt tekket med takmembran/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og reposer i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2011-2012 i kjøkken, stue og i et soverom. Malt trevindu med 2-lags glass datert 1989 i hovedsoverom. Brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og sikkerhetslås (Swedoor, B30/35db). Malt balkongdør i tre med 2-lags glass datert 1989. Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk under innglassing i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Det er montert utelampe og strømuttak.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken, stue og hovedsoverom. Eikeparkett i soverom 2.soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt mur/puss). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, kjøkken og bad/wc. Malt puss/betong i øvrige rom. Det går pipeløp i murstein gjennom leiligheten. Pipeløpet er pusset og malt. Jøtul peis med glassdør. Dekkplate i glass på gulv foran peis. Hvite formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgaredobe med speildører i entré og soverom 2. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble pusset opp ca. 2005 i regi av tidligere eier. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Gulvmontert toalett. Servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjvegg i glassbyggerstein, innfellbar glassdør, dusjbatteri og håndusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kvik kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap og downlights. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens induksjonstopp, Siemens stekeovn, Siemens kjøle -/fryseskap og Bosch oppvaskmaskin. Rørosheta kjøkkenventilator med hvit kappe og kullfilter. Innbygd varmtvannsbereder i hjørnet under kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmtvannsbereder innebygget i hjørnet i kjøkkeninnredningen. Vannrør i kobber fra byggeår og plast av ukjent årgang. Stoppekran er lokalisert på bad/wc. Synlige avløpsrør i plast. Hovedstrekk i soil -/støpejern fra byggeår. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Downlights i entré, kjøkken og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. GlobalConnect tv- og internett tilknytning. Elektriske varmekabler i entré og bad/wc. 230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

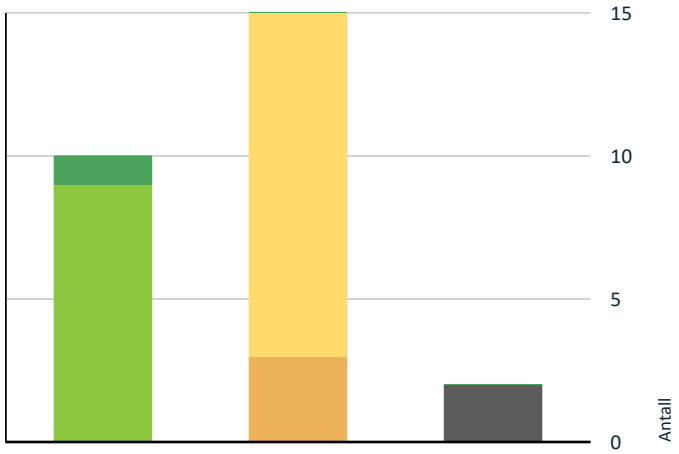
Andelsleilighet

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer - Soverom	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 og 3-lags glass datert 2011-2012 i kjøkken, stue og i et soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - Soverom

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

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m². Balkongdekke i betong belagt med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk under innglassing i aluminium/stål med plater og glassfelt. Innglassing med skyvbare glassfelter. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,01 m opp til ramme/innglassing. Det er montert utelampe og strømuttak. Normal slitasjegrad.

Årstall: 2002 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG IU Andre utvendige forhold

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminatgulv i entré, kjøkken, stue og hovedsoverom. Eikeparkett i soverom 2.soverom.

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

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, kjøkken og bad/wc. Malt puss/betong i øvrige rom.

Vedlikehold: Nytt laminatgulv i 2023. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon aktsomhetsgrad for området er moderat til lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det var ikke krav til radonsperre da bygningen ble oppført. Fra og med 1. juli 2011 ble det påbudt med radonsperre i alle nye bygninger der mennesker oppholder seg, med mindre konstruksjonen er utformet slik at det ikke er nødvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuell radon eksponering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

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

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgaredobe med speildører i entré og soverom 2. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i hovedsoverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble pusset opp ca. 2005 i regi av tidligere eier. Sluket ble ikke byttet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran etc.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder. Sprekk/riss på flere fliser i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Fliser må skiftes.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Det ble målt ca. 6 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist under servant. Det ble målt ca. 5 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivaretatt, badet har tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsone. Det opplyses at vann kan renne ut av dusjsonen og inn mot sluk under servant. Stedvis synlig slitasje og misfarging på flisfuger og silikonfuger grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

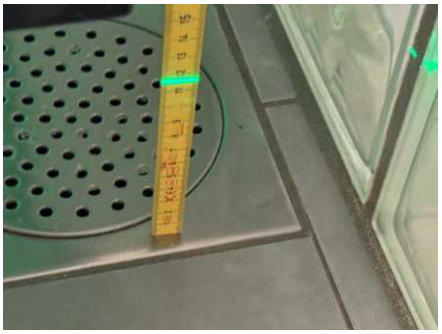
Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 116 mm topp slukrist under servant



Fallforhold ca. 117 mm topp slukrist i dusjsone

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre sluk i støpejern. Ukjent type tettesjikt/membran. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep. Hjelpesluk i plast i dusjson.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

• Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Tilstandsrapport



Hjelpesluk i plast i dusjsone



Hovedsluk i støpejern under servant

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servantinnredning med sorte høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speil. Dusjhjørne rett på gulv med dusjvegg i glassbyggerstein, innfellbar glassdør, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Servantinnredning er fukt-/svelleskadet. Servant krakellerer.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kvik kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite høyglans laminerte fronter og laminerte benkeplater i imitert tre. Malte flater over kjøkkenbenk. Benkebelysning oppunder overskap og downlights. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert Siemens induksjonstopp, Siemens stekeovn, Siemens kjøle-/fryseskap og Bosch oppvaskmaskin. Røroshetta kjøkkenventilator med hvit kappe og kullfilter. Innbygd varmtvannsbereder i hjørnet under kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeår og plast av ukjent årgang. Stoppekran er lokalisert på bad/wc. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er irr på rør.

Stoppekran irrer og har rustdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anlegget bør på sikt sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

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

TG 2 Varmtvannstank

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

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

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

Det må etableres inspeksjonsmulighet for varmtvannsbereder. Dersom bereder er tilkoblet strømnettet via stikkontakt bør tilkoblingen endres til fast tilkobling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Downlights i entré, kjøkken og på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. GlobalConnect tv- og internett tilknytning.

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

TG 2 Elektrisk oppvarming

Elektriske varmekabler i entré og bad/wc.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Varmekabler i entré har redusert/ujevn effekt iflg. eier. Varmekabler på bad/wc er mer enn 20 år gamle.

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

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

230 V IT systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, overspenningsvern og 9 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført elektriske arbeider ifm. kjøkken, gulvvarme og downlights m.m. Det foreligger ingen dokumentasjon.

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

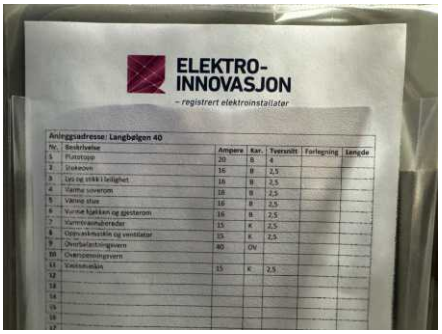
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

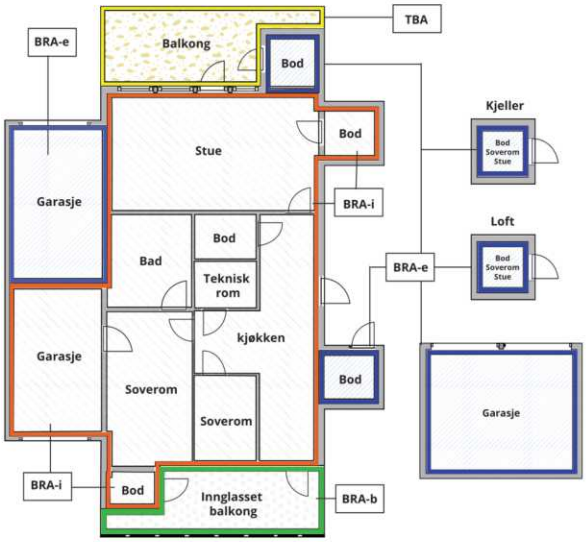
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		6		6	
1.Etasje	75		8	83	
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**11**	**8**		
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

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

Kommentar

Loft: 1 loftsbod på ca. 6 m² (BRA-e)

1.Etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken m/spiseplass og stue med utgang til nordvestvendt innglasset balkong på ca. 8 m² (BRA-b). Takhøyden ble målt til ca. 2,50 m

Kjeller: 2 kjellerboder på 2,3 m² og 2,4 m² (BRA-e)

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	75	8

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Iben Marie Caspersen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Langbølgen 40

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
203/Munkelia Borettslag	950948272	203	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Iben Marie Caspersen og Martin Johan Christoffersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
91	100	11 900	12 926	*31.12.2024*	90 000	*01.05.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

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

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 4.527,- pr.mnd. (inkl.bla. HomeNet internett, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, fellesvaskeri, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 2 kjellerboder på ca. 2,3 m² og 2,4 m², samt 1 loftsbod på ca. 6 m² (merket nr. 203). Tilgang til felles sykkelbod og felles rom i 1.etasje.

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

Bebyggelsen

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring				

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.06.2025	Eier fremviste egenerklæring	Innhentet		Nei
Eier	05.06.2025	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	11.06.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	05.06.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Megler	11.06.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2025	
2	14.06.2025	
3	14.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TF8375

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251075

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martin J Christoffersen	Iben Marie Caspersen

Gateadresse
Langbølgen 40

Poststed	Postnr
OSLO	1150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251075

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fyringsforbud ved restaurering av pipeløp i 2022-2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251075

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251075

Tilleggskommentar

En sprekk i en stein i peisovn.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251075

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Johan Christoffersen	1e7df888d630e9a4a41b6 39d0f92cfa567b4d603	12.06.2025 19:21:47 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iben Marie Caspersen	4a3119422c6fe08e9dda4 5d37a170f89d676e0c0	12.06.2025 19:23:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251075

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Kathrine Pettersen
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Kathrine.pettersen@privatmegleren.no

8579538 270/203 10.06.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 06.06.2025.

Boligselskap:	270 Munkelia Borettslag	
Organisasjonsnr:	950.948.272	
Andelseier:	Martin Johan Christoffersen	Iben Marie Caspersen
Leieobjektnr:	203	
Adresse:	Langbølgen 40, 1150 OSLO	
Andelsnummer:	91	
Borettsinnskudd:	kr 11.900,–	
Hjemmeside:	https://vibbo.no/munkelia	

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207767786	A	3.401.693,-	10 år 6 md.	12		Flyt	5,35%
* OBBK05-98207882062	A	3.761.621,-	27 år 6 md.	12		Flyt	5,35%
* OBBK06-98207882070	A	21.780.443,-	21 år 7 md.	12		Flyt	5,35%
* OBOS07-98208057774	A	11.621.609,-	27 år 11 md.	12		Flyt	5,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.527,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.397,-
Trappevask	130,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	136,-	5.010,-	12.926,-	91.026,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK05-98207882062	9.051,-	53,-
* OBBK06-98207882070	52.423,-	341,-
* OBOS07-98208057774	27.975,-	161,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til generalforsamling

Innregistrering fra kl. 17.30. til kl. 18.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
8. Forslag om å endre vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating
9. Forslag om å endre vedtektenes punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider
10. Forslag om å endre vedtektene punkt 5-1 om fyringsanlegg
11. Forslag om å forenkle husordensreglenes bestemmelser om bruk av vaskerier
12. Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid
13. Forslag om å utvide åpningstidene for vaskeriene
14. Forslag om at borettslaget spyler avløpsrørene fast en gang i måneden
15. Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen
16. Forslag om å innhente tilbud på sykkelstativ
17. Forslag om at borettslaget kjøper brukt ladeutstyr

18. Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

19. Valg av tillitsvalgte

20. 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

---

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0270 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

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 valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 8

Forslag om å endre vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Sak 9

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Sak 10

Forslag om å endre vedtektene punkt 5-1 om fyringsanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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.

Sak 11

Forslag om å forenkle husordensreglenes bestemmelser om bruk av vaskerier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 13

Forslag om å utvide åpningstidene for vaskeriene

Forslag fremmet av:
Anett Sundelius, Langbølgen 42

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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
Vaskeriene kan også brukes på søndager.

Sak 14

Forslag om at borettslaget spyler avløpsrørene fast en gang i måneden

Forslag fremmet av:
Bo Dong, Langbølgen 75

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Borettslaget spyler avløpsrørene fast en gang i måneden.

Sak 15

Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Peter Runar Myklebust

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen.

Sak 16

Forslag om å innhente tilbud på sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Mari Høvik, Mikrobølgen 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 17

Forslag om at borettslaget kjøper brukt ladeutstyr

Forslag fremmet av:
Tor Erik Kristensen, Langbølgen 65

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Borettslaget kjøper brukt ladeutstyr til garasjene.

Sak 18

Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

Forslag fremmet av:
Per Andreas Roth, Langbølgen 40

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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.

Sak 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

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

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

- Ingvild Helene Standal
- Richard Kvadsheim

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

- Lene Aarum Casquinha
- Rolf Fossumstuen

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

- Ingrid Elise Husby
- Lana Marusic
- Peter Myklebust

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

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

- Liv Hilde Hansen

Styrets årsrapport

Styrets møtevirksomhet

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 16 styremøter. I tillegg har styrets medlemmer deltatt i en rekke befaringer med entreprenører, eksterne rådgivere, samarbeidspartnere, andelseiere, osv.

Installasjon av vannmålere i samtlige bygninger

Det ble installert vannmålere i borettslagets 24 blokker. Vannmålerne ble montert i tilknytning til vanninntakene i hver blokk, og avregningene er basert på hvor mye vann borettslaget faktisk bruker. Tidligere har dette vært basert på hvor mange kvadratmeter bruksareal bygningsmassen består av. Investeringen på 1 200 000 kroner ble inntjent allerede ved årsskiftet 2024/2025. Ett er styrets beregninger vil
installasjon av vannmålerne gi en besparelse på den kommunale vannavgiften med om lag en million kroner per år.

Avtalen med Christiania forvaltning og eiendom ble reforhandlet

Christiania forvaltning og eiendom AS kjøpte for en tid siden opp Holmlia Vaktmesterservice og den eksisterende avtalen om vaktmestertjenester har vært videreført. Styret har i løpet av høsten 2024 forhandlet med Christiania forvaltning og eiendom AS om endringer i avtalen. Blant de punktene som styret ønsket endret var jevnlige inspeksjoner av takene, og da særlig takene på lamellblokkene som er flate og har sentrale sluk. Styret la også vekt på at vårt borettslag skal prioriteres i forhold til andre kunder når det bl.a. gjelder væravhengige tjenester, som brøyting og strøing. Det ble lagt vekt på å ta bestemmelser som ikke lenger er aktuelle ut av kontrakten. Forhandlingene var ikke sluttført per april 2025.

Taklekkasjen i Langbølgen 73 og 75

Tidlig vinteren 2024 oppsto det en taklekkasje i Langbølgen 73 og 75 foranlediget av sterkt skiftende værtyper med mildvær og frost. Smeltevann på taket ble liggende under et dekke av is/snø og ble ikke oppdaget før smeltevannet hadde kommet inn i bygningsmassen og gjort skade på fire leiligheter.

Det ble senere klarlagt at en vesentlig årsak til skadeforløpet var sterkt redusert avløpskapasitet i takslukene. Ved tidligere omlegginger av takbelegget, (det har vært fire slike opp gjennom årene) er ny takpapp med avløpsrør ført ned i eksisterende avløpsrør, med redusert avløpskapasitet som følge.

Taket på Langbølgen 73 og 75 og de skadede leilighetene ble reparert. Samtlige avløpsrør er nå brakt tilbake til opprinnelig kapasitet. Skaden på leilighetene har vært dekket av bygningsforsikringen (som følgeskader).

Sluk på takene på lamellblokkene ble utbedret

Samtlige sluk på takene på lamellblokkene i 41-75 og områdene rundt slukene ble inspisert og reparert. Dette var en oppfølging av arbeidet med å sikre bygningene mot lekkasjer.

Fiber og TV

I 2022 ble bredbåndet byttet ut med høyhastighets fiber 1000/1000. Beboerne får levert internettforbindelse fra Global Connect AS og betaler for dette via fellesutgiftene. Borettslaget er bundet til avtalen med Global Connect i fem år (2027). Borettslaget overtar deretter anlegget kostnadsfritt.

Oppussing av kjellernedganger og inngangspartier

Arbeidet med å pusse opp inngangspartier og kjellernedganger ble fullført i 2024. Noen kjellerdører og en god del kantsteiner ved søppelstasjonene ble også erstattet.

Digital nøkkel i inngangsdørene

OBOS mobilnøkkel ble kostnadsfritt montert i samtlige inngangsdører. Dette er en digital nøkkel som betjenes fra smarttelefon via appen Unloc. Beboerne har valgmulighet til å bruke både fysiske og digitale nøkler, så lenge de har en smarttelefon. Den digitale nøkkelen kan deles med hjemmetjeneste, håndverkere, familiemedlemmer osv., og kan gis midlertidig eller tidsbestemt. Vi oppfordrer vi alle beboerne til å dele digitale nøkler i stedet for fysiske nøkler, for en enklere og sikrere nøkkelhåndtering.

Kontroll av brannslukningsapparater

Den årlige kontrollen av brannslukningsapparatene i fellesarealene ble gjennomført av NOHA i august 2024.

Innglassing på balkongene

Det ble gjort løpende reparasjoner og vedlikehold av balkongene. Borettslaget prøvde ut en ordning med 3d-printede deler, fordi det ikke var mulig å skaffe andre reservedeler. Denne ordningen fungerte godt. Det er fortsatt deler det ikke er mulig å 3d-printe. Styret oppfordrer beboerne til å ta godt vare på balkonginnglassingen ved jevnlig smøring og rengjøring.

Beboernes oppussing av egne leiligheter

Våtrom: Mange beboere pusser opp leilighetene. Dette bidrar til en moderne og god boligmasse og holder verdiene på leilighetene oppe. Styret har utarbeidet en våtromsmanual: "Veileder og kravspesifikasjon - baderom for Munkelia borettslag". Den skal følges ved oppussing av våtrom og beskriver hvordan oppussingen skal foregå, hvilke plikter andelseieren har og hva slags bedrifter som kan utføre arbeidet. Våtromsmanualen ligger på Vibbo (bruk gjerne søkefeltet). Den enkelte andelseier har ansvaret for at bygningsforskrifter og lagets vedtekter overholdes. Styret skal alltid varsles før oppussingen av våtrommet påbegynnes.

Ildsteder: En veileder for arbeid knyttet til oppussing rundt skorsteinen ble utarbeidet i 2023. Denne skal følges ved montering/demontering av ildstedet. Ved oppussing og rehabilitering av leiligheter må andelseierne ta hensyn til de offentlige krav som gjelder for skorsteinene. Det må gjøres uten hensyn til om andelseier har fyringsanlegg eller ikke.

Andre oppussingsprosjekter: Det er enkelte andelseiere som foretar endringer av planløsningen i sin leilighet. Dette har vanligvis vært begrenset til utvidelse/sammenslåing av baderom i leiligheter i lamellblokkene. Styret har blitt oppmerksom på at det også er foretatt endringer av rominndelingen i punkthusene. Disse endringene omfatter også flytting av kjøkkenet og det representerer en betydelig utfordring både teknisk og bomessig.

Styret har bedt OBOS-advokatene om en foreløpig vurdering av hvilken juridisk frihet andelseierne har til å foreta slike endringer. Styret vil komme tilbake til denne saken så snart de juridiske forholdene er avklart. Foreløpig synes det klart at andelseierne ikke har anledning til å flytte på bærevegger. Vegger mot bygningens ventilasjonssjakter som dekker ventilasjonssjaktene, skal heller ikke røres da de inneholder asbest.

Det er også viktig at andelseiere som skal pusse opp, passer på at det tas hensyn til ventilasjonssystemet i bygningene. Dette er særlig aktuelt der andelseier ønsker å skifte kjøkkeninnredning eller vil pusse opp og slå sammen sitt baderom/ WC.

Du kan ikke regne med at kjøkken- eller baderomsprodusenten eller utførende håndverker tar hensyn til ventilasjonsforholdene på eget initiativ. Andelseier må selv gjøre oppmerksom på hvor luftekanalene ligger og be om at nye innredninger tar hensyn til eksisterende ventilasjonsanlegg i leiligheten.

Under arbeidet med fasadene på slutten av 80-tallet ble ventilasjonskapasiteten dessverre noe redusert ved at ventilasjonsluker ble murt igjen. Det arbeides nå med et prøveprosjekt for å se om ventilasjonsproblemer i enkelte leiligheter kan løses ved å åpne gjenmurte luker.

Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene

Det elektriske anlegg i garasjene ble grundig oppgradert av Ess Installasjon. Det ble også gjort en omfattende el-kontroll for å sikre at alle systemer fungerer som de skal og er i henhold til gjeldende sikkerhetsstandarder. Som en del av oppgraderingen ble stikkontakter byttet ut, ulovlige installasjoner fjernet og sikringsskap skiftet der det var nødvendig. Dette bidrar til økt sikkerhet og pålitelighet i garasjeanlegget.

Vi minner alle som leier garasje om at det ikke er tillatt å gjøre endringer i det elektriske anlegget på egen hånd. Feilaktige installasjoner eller bruk kan i verste fall føre til brann i garasjene, noe som kan medføre store skader, som bilbranner. Vedkommende som forårsaker en slik brann, kan bli erstatningspliktig for skader i millionklassen.

Styret benytter anledningen til å minne beboerne om å si opp leieavtalen for garasje/p-plass ved salg av leiligheten. Da får du også tilbakebetalt depositumet.

Omregulering av borettslagets tomt på "Balløkka"

Oslo bystyre har vedtatt en omregulering av borettslagets eiendom i området rundt den såkalte Balløkka, som ligger ved enden av garasjene. Omreguleringen skal sikre friarealer for en barnehage som kommunen planla å bygge på eiendommen Kaptein Oppegaards vei 19 og 21 for en årrekke siden og som det i dag ikke synes å være behov for.

Styrets innsigelser mot reguleringsplanen ble opprinnelig fremsatt gjennom OBOS-advokatene, men ikke tatt hensyn til. På anbefaling fra OBOS-advokatene engasjerte styret advokatfirmaet CMS Kluge, som på borettslagets vegne har innlevert en omfattende klage på bystyrevedtaket.

Klagesaken er under behandling i kommunen. I mangel av medhold i klagesaken vil styret klage saken videre inn for Statsforvalteren. Saken dreier seg om store verdier i millionklassen for borettslaget, og som kommunen ønsker å slå til seg uten å gi full erstatning.

Utearealer og grøntområder

Brukne trær ble tatt ned der det var behov. I 2024 ble det kjøpt inn flere benker/bord til felles uteområder.

Beboerne kan søke om midler til å sette i stand uteplassene. Dette bedrer bomiljøet og styrker det sosiale fellesskapet. Styret skal søkes i forkant, med budsjett og skriftlig plan/tegninger for utføring. Arbeidet må utføres på dugnad og et flertall av beboerne må gå inn for prosjektet.

Den årlige kontrollen av lekeapparatene ble gjennomført. Borettslaget fikk noen merknader, som ble rettet opp. Det ble satt opp et nytt, større lekeapparat bak Langbølgen 48 og 50, finansiert med OBOS-miljømidler.

Bortkjøring av privat avfall

Det ble bestilt komprimatorbil til privat søppel. Vaktmesterselskapet bidro med å laste avfallet opp i bilene, samt rydde i etterkant. Miljøavgifter på maling, dekk og elektriske artikler gir ekstra kostnader for borettslaget.

Det oppsto brann i en av komprimatorbilen. Dette skyldtes at det har ligget batterier i avfallet. Styret minner derfor om at batterier tas ut av apparater og behandles som spesialavfall.

Styret oppfordrer også beboerne om å ikke bruke fellesarealene til å sette fra seg privat søppel. Dette må bebeorne kvitte seg med selv. Ved behov for å mellomlagre innbo for helt korte perioder skal dette avtales med huskontakt på forhånd. Innboet skal merkes med navn, mobilnummer og dato for når det vil bli fjernet. Umerket innbo vil bli kastet og styret er ikke ansvarlig for andelseiers/beboers eiendeler.

Forsikring og forsikringssaker

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 3046244. Forsikringen dekker bygningene og fellesarealene.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom skaden er forårsaket av forhold som ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes andelseierens uaktsomme adferd. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.05 og 30.11 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Større vedlikehold og rehabiliteringer

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 av fibernett.

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

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

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

2017: Rehabiliterte heisen i Langbølgen 41. Ventilasjonsrens.

2016: Maling av samtlige vaskerier. Montering av beslag lamellblokker og vindusbrett punkthus. Oppgradering av garasjeanlegg. Piper og luftekanaler i Langbølgen 44 og 50 beslått.

2015: Etablering av ny lekeplass i Mikrobølgen.

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

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

2012: Vindusutskifting og installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i fellesrom.

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

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

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

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

2005-2006: Utskiftninger til nye balkonger i høyblokka.

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

2003: Etablering av miljøstasjoner.

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

2001: Kjøpt garasjeanlegg fra Oslogarasjene AS.

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Munkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 23 av 38 0270 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MUNKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 272, KUNDENR. 270

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 886 373**	**4 305 946**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 116 732	-13 173 975
Tilbakeføring av avskrivning	14	1 346 311	1 098 148
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-208 484
Tillegg for nye langsiktige lån		0	12 000 000
Økning annen langsiktig gjeld		54 000	28 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-957 894	-2 050 299
Red. annen langs. gjeld		-53 500	-36 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-70 778
Øremerk.kto - renter tidligere år		7 393	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 883	-6 186
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 504 159**	**-2 419 574**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 390 531**	**1 886 373**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 685 764	3 955 658
Kortsiktig gjeld	-1 295 233	-2 069 285
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 390 531**	**1 886 373**

MUNKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 272, KUNDENR. 270

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		430 165	1 502 869	421 200	421 200
Innkrevde felleskostnader	2	22 499 131	21 465 200	22 570 800	24 251 804
Antenneanlegg		40 281	39 387	38 000	38 000
Andre inntekter	3	2 759 523	654 857	2 030 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 729 100**	**23 662 313**	**25 060 000**	**24 961 004**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-153 049	-568 588	-508 000	-192 000
Styrehonorar	5	-750 000	-650 000	-750 000	-750 000
Avskrivninger	14	-1 346 311	-1 098 148	-1 057 000	-1 057 000
Revisjonshonorar	6	-20 875	-20 875	-18 000	-21 000
Andre honorarer		-15 000	0	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-379 070	-359 990	-381 000	-400 000
Konsulenthonorar	7	-475 995	-1 494 062	-750 000	-800 000
Kontingenter		-85 600	-85 600	-86 000	-86 000
Drift og vedlikehold	8	-7 551 803	-20 944 461	-6 241 000	-6 603 000
Forsikringer		-838 318	-808 130	-900 000	-1 700 000
Kommunale avgifter	9	-3 284 802	-3 729 275	-4 366 000	-4 401 000
Energi/fyring		-1 262 924	-1 407 632	-1 400 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 075 044	-1 027 577	-1 070 000	-1 106 000
Andre driftskostnader	10	-3 149 147	-2 996 906	-3 235 000	-3 788 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 387 937**	**-35 191 245**	**-20 777 000**	**-22 419 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**5 341 163**	**-11 528 932**	**4 283 000**	**2 542 004**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	70 778	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 341 163**	**-11 458 154**	**4 283 000**	**2 542 004**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 885	53 954	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 280 316	-1 769 775	-2 226 000	-2 231 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 224 431**	**-1 715 821**	**-2 206 000**	**-2 211 000**
ÅRSRESULTAT		**3 116 732**	**-13 173 975**	**2 077 000**	**331 004**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital	3 116 732	0
Fra annen egenkapital	0	-13 173 975

MUNKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 948 272, KUNDENR. 270

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	111 505 511	111 505 511
Tomt		3 664 171	3 664 171
Andre varige driftsmidler	14	9 856 982	11 203 293
Miljøbankkonto, øremerket		100 088	371 097
SUM ANLEGGSMIDLER		**125 126 752**	**126 744 072**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	208 598
Forskuddsbetalte kostnader		16 965	3 900
Andre kortsiktige fordringer	15	48 390	1 203
Energiavregning	16	0	173 435
Driftskonto OBOS-banken		3 371 163	3 309 348
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	25 353
Sparekonto OBOS-banken		3 249 246	233 820
SUM OMLØPSMIDLER		**6 685 764**	**3 955 658**
SUM EIENDELER		**131 812 516**	**130 699 729**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 428 * 100		42 800	42 800
Opptjent egenkapital	17	84 109 261	80 992 529
SUM EGENKAPITAL		**84 152 061**	**81 035 329**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	40 985 317	41 943 211
Borettsinnskudd	19	4 951 200	4 951 200
Annen langsiktig gjeld	20	337 500	337 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	91 205	363 704
SUM LANGSIKTIG GJELD		**46 365 222**	**47 595 115**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 267 438	1 755 740
Skyldige offentlige avgifter		0	35 125
Påløpte renter		12 319	197 088
Påløpte avdrag		0	81 332
Energiavregning	16	15 476	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 295 233**	**2 069 285**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**131 812 516**	**130 699 729**

Pantstillelse	21	71 451 200	71 451 200
Garantiansvar			

Oslo, 19.03.2025
Styret i Munkelia Borettslag

Robert Heiberg Kahrs	Liv Hilde Hansen	Knut Johan Leirpoll
Oddbjørn Nybø	Tom Svadberg	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Felleskostnader	20 675 256
Garasje	929 190
Parkering	592 600
Trappevask	359 520
Frysebokser	12 960
Strøm kjellerbod	6 220
Nedbetaling	1 800
Kapitalkostnader IN lån II	427 503
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	2 662
Overført til kapitalkostnader	-430 165
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 577 546**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 485
Garasje	-31 490
Fryseboks	-9 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 499 131**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført lån bergvarme (motpost underregnskap)	332 703
Miljøfond	363 704
Ladeinntekt	344 007
Tilskudd Oslo Komm., Klimaetaten	1 713 372
Viderefakturert vedlikehold stikkvei 2024 ihht avtale	5 738
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 759 523**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-39 600
Arbeidsgiveravgift	-113 449
SUM PERSONALKOSTNADER	**-153 049**

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 tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 750 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 023, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-32 500
OPAK AS	-356 945
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-71 461
Andre konsulenthonorarer	-15 090
SUM KONSULENTHONORAR	**-475 995**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 705 336
Drift/vedlikehold VVS	-1 508 835
Drift/vedlikehold elektro	-75 865
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 242 149
Drift/vedlikehold heisanlegg	-93 685
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 539
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-312 755
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 338
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 153
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-431 344
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-11 697
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 551 803**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 926 891
Feieavgift	-39 168
Renovasjonsavgift	-1 318 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 284 802**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 700
Container	-243 185
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 349
Verktøy og redskaper	-37 837
Driftsmateriell	-30 579
Lyspærer og sikringer	-41 775
Vaktmestertjenester	-2 016 816
Renhold ved firmaer	-638 856
Snørydding	-6 973

Andre fremmede tjenester	-45 040
Kontor- og datarekvisita	-2 626
Trykksaker	-11 971
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 023
Andre kontorkostnader	-5 014
Telefon, annet	-13 303
Porto	-25
Gaver	-2 807
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferdskostnader	-13 028
Konstaterte tap	-5 225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 149 147**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	20 404
Renter av sparekonto i OBOS-banken	24 309
Andre renteinntekter	11 172
SUM FINANSINNTEKTER	**55 885**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-199 638
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-210 085
Renter og gebyr på lån OBBK06	-1 222 747
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-647 435
Renter på leverandørgjeld	-411
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 280 316**

NOTE: 13
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.159/bnr.227, 228, 229, 231 og 232.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Multitrimmer		
Tilgang 2021	15 348	
Avskrevet tidligere	-15 347	
Avskrevet i år	0	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1991	48 000	
Avskrevet tidligere	-47 999	
		1
Tørketrommel 10		
Tilgang 2021	51 856	
Avskrevet tidligere	-31 114	
Avskrevet i år	-20 742	
		0
Tørketrommel 11		
Tilgang 2021	52 794	
Avskrevet tidligere	-31 677	
Avskrevet i år	-21 117	
		0
Tørketrommel 12		
Tilgang 2023	60 696	
Avskrevet tidligere	-12 139	
Avskrevet i år	-48 557	
		0
Tørketrommel		
Tilgang 2013	34 963	
Avskrevet tidligere	-34 962	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 2		
Tilgang 2013	36 186	
Avskrevet tidligere	-36 185	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 3		
Tilgang 2015	33 725	
Avskrevet tidligere	-33 724	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	33 725	
Avskrevet tidligere	-33 724	
Avskrevet i år	-1	
		0
Tørketrommel 8		
Tilgang 2017	42 695	
Avskrevet tidligere	-42 694	
Avskrevet i år	-1	
		0

Tørketrommel 9		
Tilgang 2021	55 138	
Avskrevet tidligere	-33 083	
Avskrevet i år	-22 055	
		0
Tørketrommel		
Tilgang 2022	57 960	
Avskrevet tidligere	-23 184	
Avskrevet i år	-34 776	
		0
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2019	60 205	
Avskrevet tidligere	-60 204	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 11		
Tilgang 2020	60 348	
Avskrevet tidligere	-48 279	
Avskrevet i år	-12 069	
		0
Vaskemaskin nr. 12		
Tilgang 2021	73 613	
Avskrevet tidligere	-44 168	
Avskrevet i år	-29 445	
		0
Vaskemaskin nr. 13		
Tilgang 2021	73 863	
Avskrevet tidligere	-44 318	
Avskrevet i år	-29 545	
		0
Vaskemaskin nr. 14		
Tilgang 2021	67 213	
Avskrevet tidligere	-40 328	
Avskrevet i år	-26 885	
		0
Vaskemaskin nr. 15		
Tilgang 2023	68 913	
Avskrevet tidligere	-13 783	
Avskrevet i år	-55 130	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	78 875	
Avskrevet tidligere	-15 775	
Avskrevet i år	-63 100	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2021	69 286	
Avskrevet tidligere	-41 572	
Avskrevet i år	-27 714	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	70 691	
Avskrevet tidligere	-28 276	
Avskrevet i år	-42 415	
		0
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2013	43 675	
Avskrevet tidligere	-43 674	
Avskrevet i år	-1	
		0

Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2015	62 307	
Avskrevet tidligere	-62 306	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2015	45 017	
Avskrevet tidligere	-45 016	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2016	46 250	
Avskrevet tidligere	-46 249	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2017	53 588	
Avskrevet tidligere	-53 587	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2017	56 325	
Avskrevet tidligere	-56 324	
Avskrevet i år	-1	
		0
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2018	56 759	
Avskrevet tidligere	-56 758	
Avskrevet i år	-1	
		0
Bom		
Tilgang 2020	26 139	
Avskrevet tidligere	-26 138	
		1
Innskudd garasje		
Tilgang 1983	6 000	
		6 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	6 200 000	
		6 200 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	1 313 095	
Avskrevet tidligere	-1 313 094	
		1
Parkeringsplasser		
Tilgang 2019	9 510 640	
Avskrevet tidligere	-4 946 917	
Avskrevet i år	-912 745	
		3 650 978
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 856 982**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1 346 311**

Innskudd garasje og garasjeanlegg avskrives ikke.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	1 303
Ladeinntekt Current Eco 2024	47 087
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**48 390**

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING/BERGVARME

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-725 484
Kostnader lån bergvarme 2024	266 283
Kostnader lån bergvarme Okt-Des 2023	66 420
Underskudd tidligere år	173 435
Dråpe	81 987
ICE	4 485
Strøm	117 398
SUM ENERGIAVREGNING/BERGVARME	**-15 476**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	84 075 897
Egenkapital fra IN tidligere år	301 589
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-268 225
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**84 109 261**

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. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 157 307	
Nedbetalt i år	56 260	
		-3 786 433

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2020	-24 864 792	
Nedbetalt tidligere	2 361 697	
Nedbetalt i år	502 322	
		-22 000 773
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	-5 864 867	
Nedbetalt i år	168 785	
		-11 696 082
OBOS Boligkreditt AS - 9820.77.67786 (refinansiert fra Eika)		
Renter 31.12: 5,5%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2010	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 696 666	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	230 527	
Nedbetalt tidligere, IN	70 778	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-3 502 029

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-40 985 317**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-337 500
Avsetning bomiljøtiltak	-91 205
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-428 705**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 951 200
Pantelån	40 985 317
Beregnede IN-forpliktelser	33 364
TOTALT	**45 969 881**

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
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: _____

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Munkelia Borettslag avholdes tirsdag 14, februar 2023 kl. 19.30 i Lambertseter Kirke.
Generalforsamlingen holdes etter krav fra en gruppe av andelseiere som representerer minst 10 % av andelseierne.
Før generalforsamlingen avholdes informasjonsmøte om skorsteinsprosjektet fra kl. 18.00.
Innregistrering av andelseiere fra kl. 17.15 til kl. 18.00

Ta med innkallingen i møtet, møt opp i god tid og fyll gjerne ut registreringsblanketten på forhånd.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. MISTILLITSFORSLAG.
En gruppe andelseiere ønsker behandlet: «Mistillitsforslag mot sittende styre». Gruppen har ikke fremsatt forslag til ordlyd for generalforsamlingens vedtak.

3. VALG
Gruppen av andelseiere ønsker behandlet «Valg av nytt styre».

Gruppen har ikke opplyst om valg kreves dersom generalforsamlingen beslutter at den fortsatt har tillit til det sittende styret.

Oslo 03.02.2023
I styret for Munkelia Borettslag

Robert Heiberg Kahrs /s/ Liv Hilde Hansen /s/ Lana Marusic /s/ Oddbjørn Nybø/s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Munkelia Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Munkelia Borettslag

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Munkelia Borettslag avholdes tirsdag 14, februar 2023 kl. 19.30 i Lambertseter Kirke.
Generalforsamlingen holdes etter krav fra en gruppe av andelseiere som representerer minst 10 % av andelseierne.
Før generalforsamlingen avholdes informasjonsmøte om skorsteinsprosjektet fra kl. 18.00.
Innregistrering av andelseiere fra kl. 17.15 til kl. 18.00

Ta med innkallingen i møtet, møt opp i god tid og fyll gjerne ut registreringsblanketten på forhånd.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. MISTILLITSFORSLAG.
En gruppe andelseiere ønsker behandlet: «Mistillitsforslag mot sittende styre». Gruppen har ikke fremsatt forslag til ordlyd for generalforsamlingens vedtak.

3. VALG
Gruppen av andelseiere ønsker behandlet «Valg av nytt styre».

Gruppen har ikke opplyst om valg kreves dersom generalforsamlingen beslutter at den fortsatt har tillit til det sittende styret.

Oslo 03.02.2023
I styret for Munkelia Borettslag

Robert Heiberg Kahrs /s/ Liv Hilde Hansen /s/ Lana Marusic /s/ Oddbjørn Nybø/s/

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Munkelia Borettslag

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Munkelia Borettslag

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

HUSORDENSREGLER
for
MUNKELIA BORETTSLAG

Revidert 2012
Revidert 2014
Revidert 2016
Revidert 2019
Revidert 2021

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

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

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

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

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. HK skal samarbeide med styret angående eventuell fellesdugnad.

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

6. Oppståtte skader bør HK snarest mulig meddele styret.

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

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

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

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

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

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

Varmepumper
Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

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

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

Husordensregler for balkongene:

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Munkelia Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styre ønsker Arild Rebbeng til møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Heidi W. Svendsenforeslått. Richard Lunde foreslås som protokollvitne i generalforsamlingen
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Det foreslås å honorere valgkomiteen med kr 15 000

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om å installere ringetablåer med kamera

Fremmet av: Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

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

Styrets innstilling
Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak:

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

9. Forslag om å tillate gassgrill på balkongene

Fremmet av: Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

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

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

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

10. Forslag om å etablere utvendige sykkelboder

Fremmet av: Vidar Mangset

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

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

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

11. Forslag om ikke å klippe all plen

Fremmet av: Oddvar Dahle

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

Styrets innstilling

Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
All plen klippes ikke

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag om at forslaget om ikke å klippe all plen oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

Fremmet av: Oddvar Dahle

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 26 stemte for forslaget**

13. Forslag om å etablere solceller på tak/fasader

Fremmet av: Oddvar Dahle

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget oversendes styret uten realitetsbehandling**

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

Fremmet av: Thor Arne Stenseth

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

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

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

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

Fremmet av: Gro Eriksen

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

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

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

Fremmet av: Richard Lunde

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Forslaget oversendes styret uten realitetsbehandling

✓ **Forslaget ble vedtatt**

17. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Tom Svadberg er ikke på valg.

Styremedlemmene Wenche Svedjan

Peter Myklebust fratrer styret 22.04.2024.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Robert Heiberg Kahrs

Følgende stilte til valg:
Robert Heiberg Kahrs

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

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen
Oddbjørn Nybø

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

Følgende stilte til valg:
Ine-Lill Andresen
Knut Leirpoll

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

Følgende stilte til valg:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Westad

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

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

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

Følgende stilte til valg:
Robert Helberg Kahrs

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Hilde Hansen

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen

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

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

KOPI

Oslo, den 22.9.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr159 bnr 232 bl.l. Langbølgen 40.

Journalnr.
63/147

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
12/6-70

Bygningens art
Nybygg.

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

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

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

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

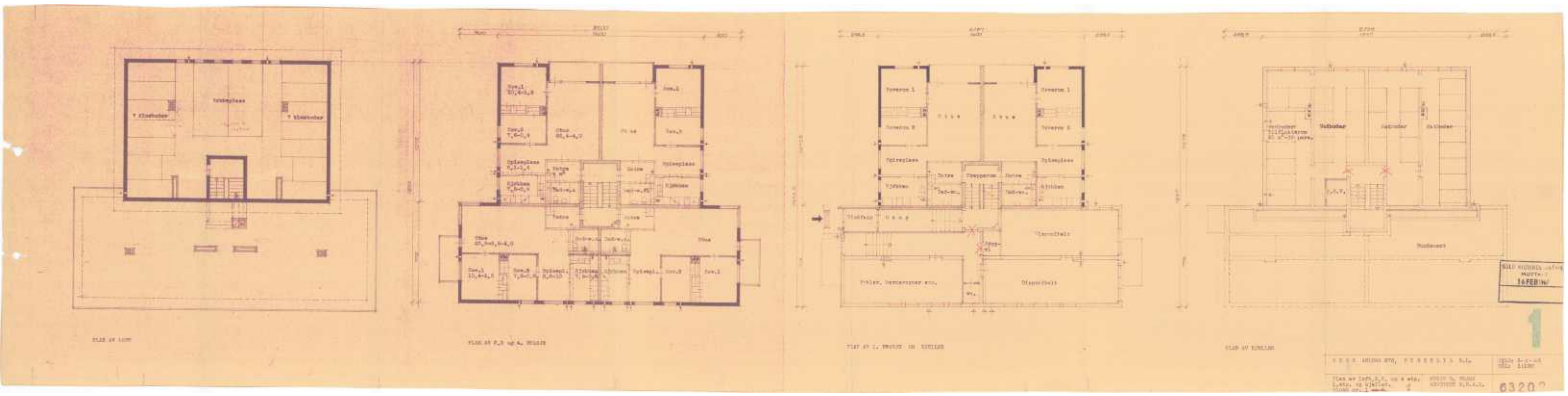
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

O.Ve

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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

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



PLAN AF KJOR

PLAN AF 2.5 og 4. SALEN

PLAN AF 1. ETAGE OG KJELLER

PLAN AV KJELLER

1

6320

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Øystein Opheim
LANGBØLGEN 54

Dato: 27.09.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86458374
6757618

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 232

Vi viser til bestilling av 20220927 for LANGBØLGEN 54.

GNR. 159 BNR. 232

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1966.

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

29927 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

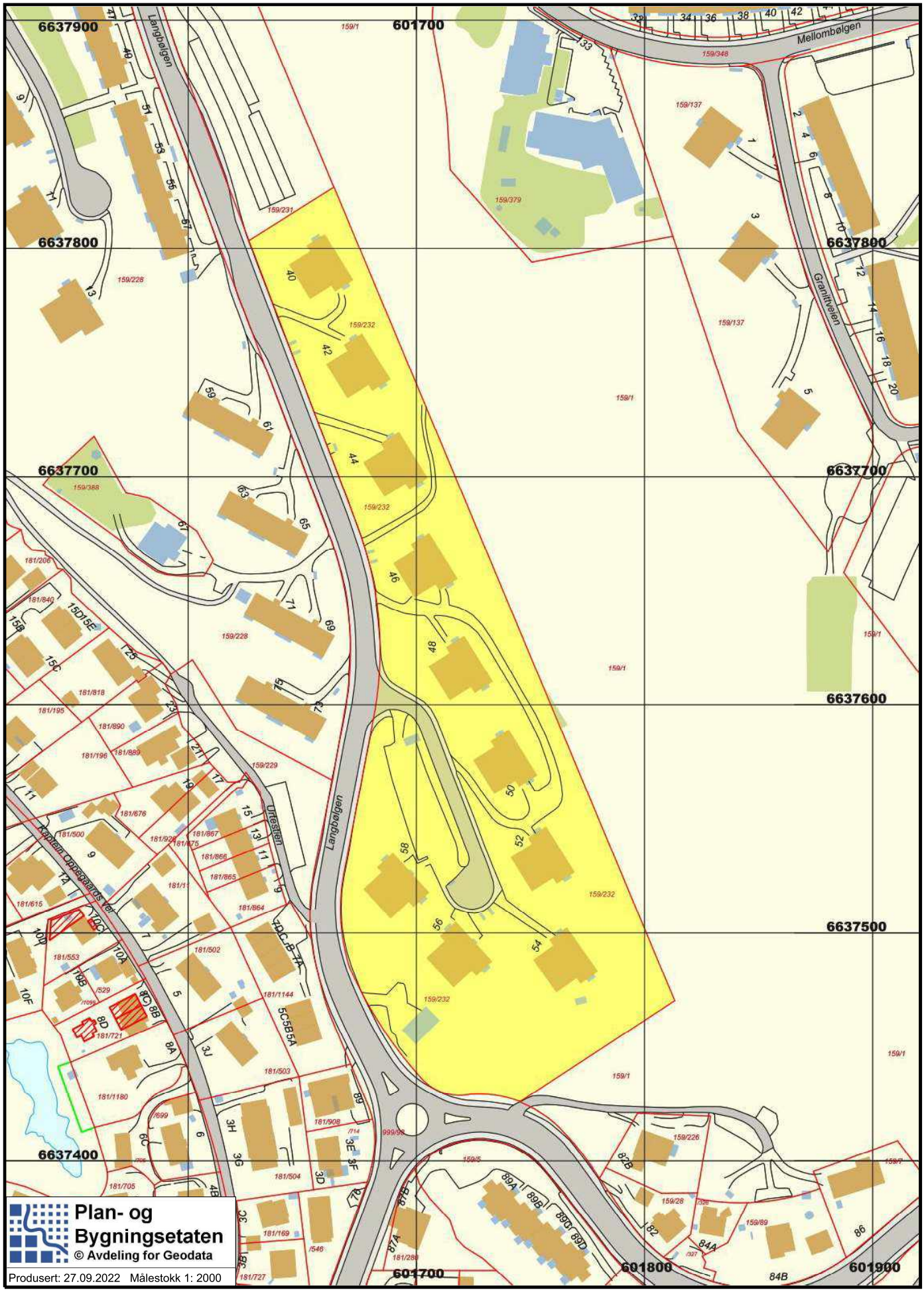
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

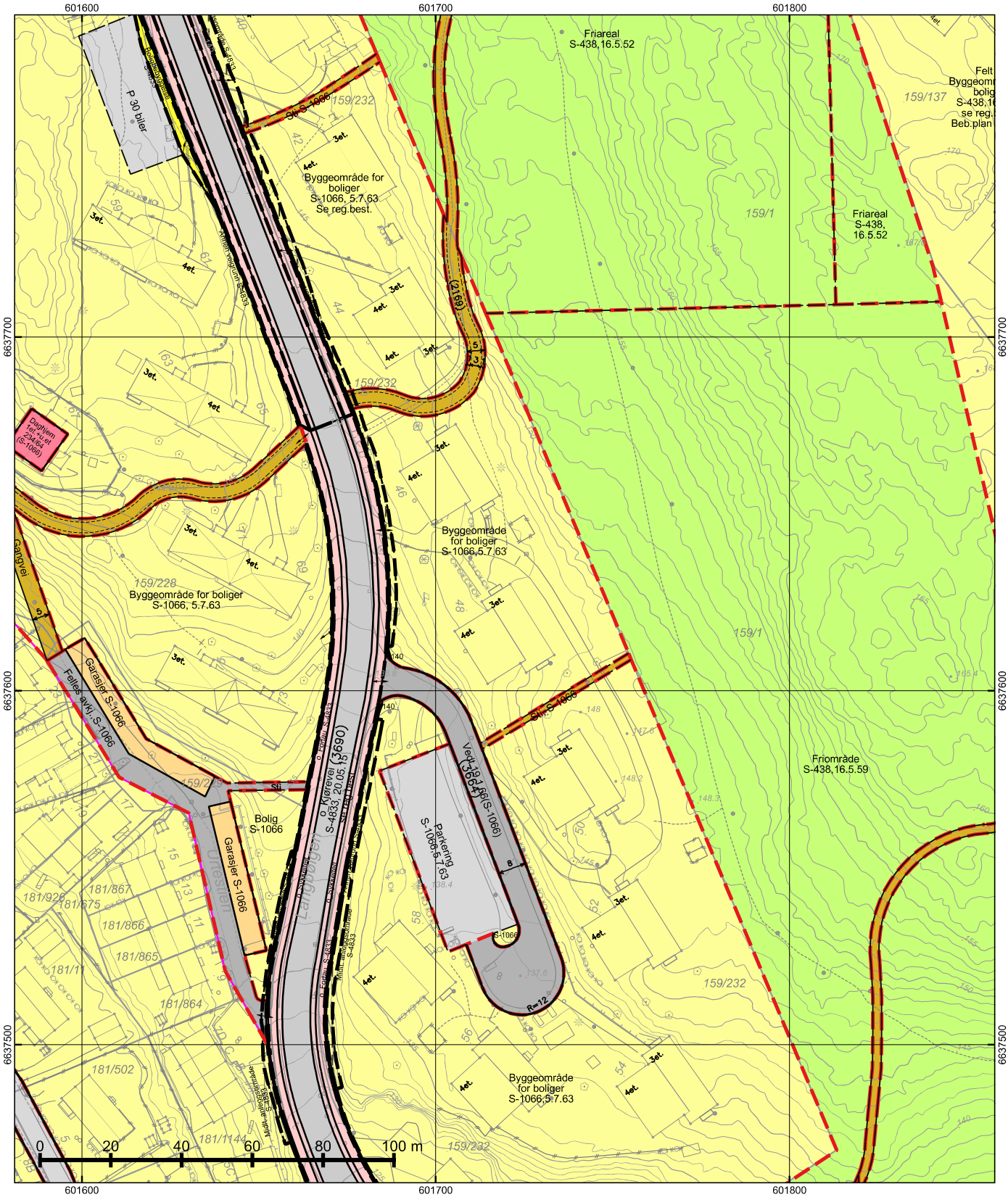
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6637900
601700
6637800
6637700
6637600
6637500
6637400
601800
601900
Langbølgen
Mellombølgen
Granittveien
Urtestien
Rambeen Oppegaards Vei
159/1
159/137
159/379
159/348
159/231
159/228
159/232
159/368
159/229
181/206
181/840
181/818
181/195
181/890
181/196
181/889
181/676
181/500
181/928
181/875
181/867
181/866
181/865
181/864
181/615
181/553
181/502
181/1144
181/721
181/1180
181/503
181/908
181/504
181/705
181/169
181/727
181/546
181/288
159/226
159/28
159/89
159/5
999/98
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 27.09.2022 Målestokk 1: 2000



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.09.2022
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

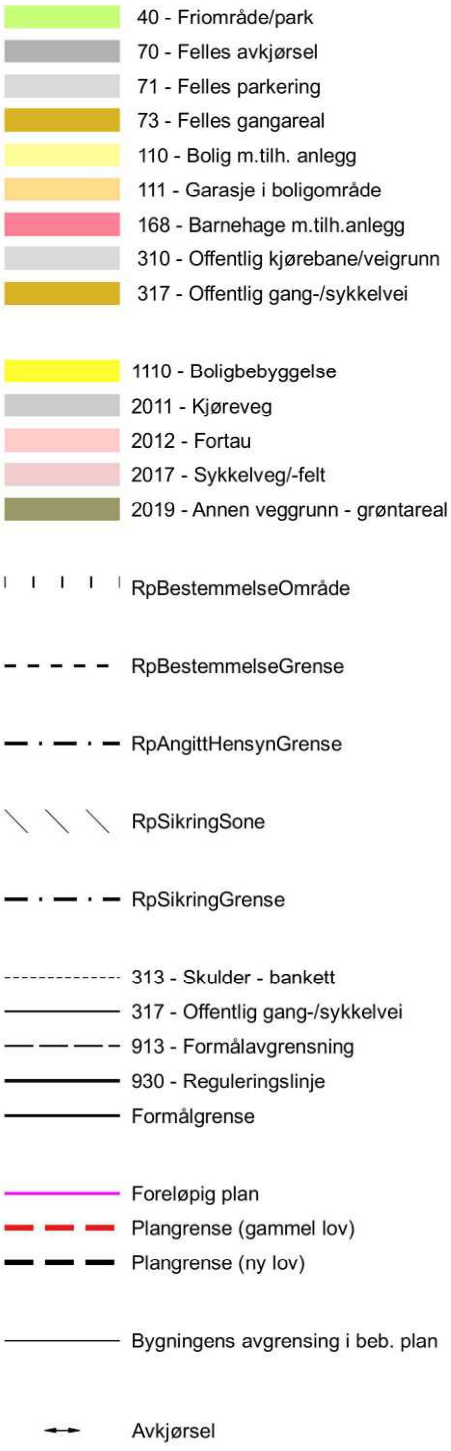
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

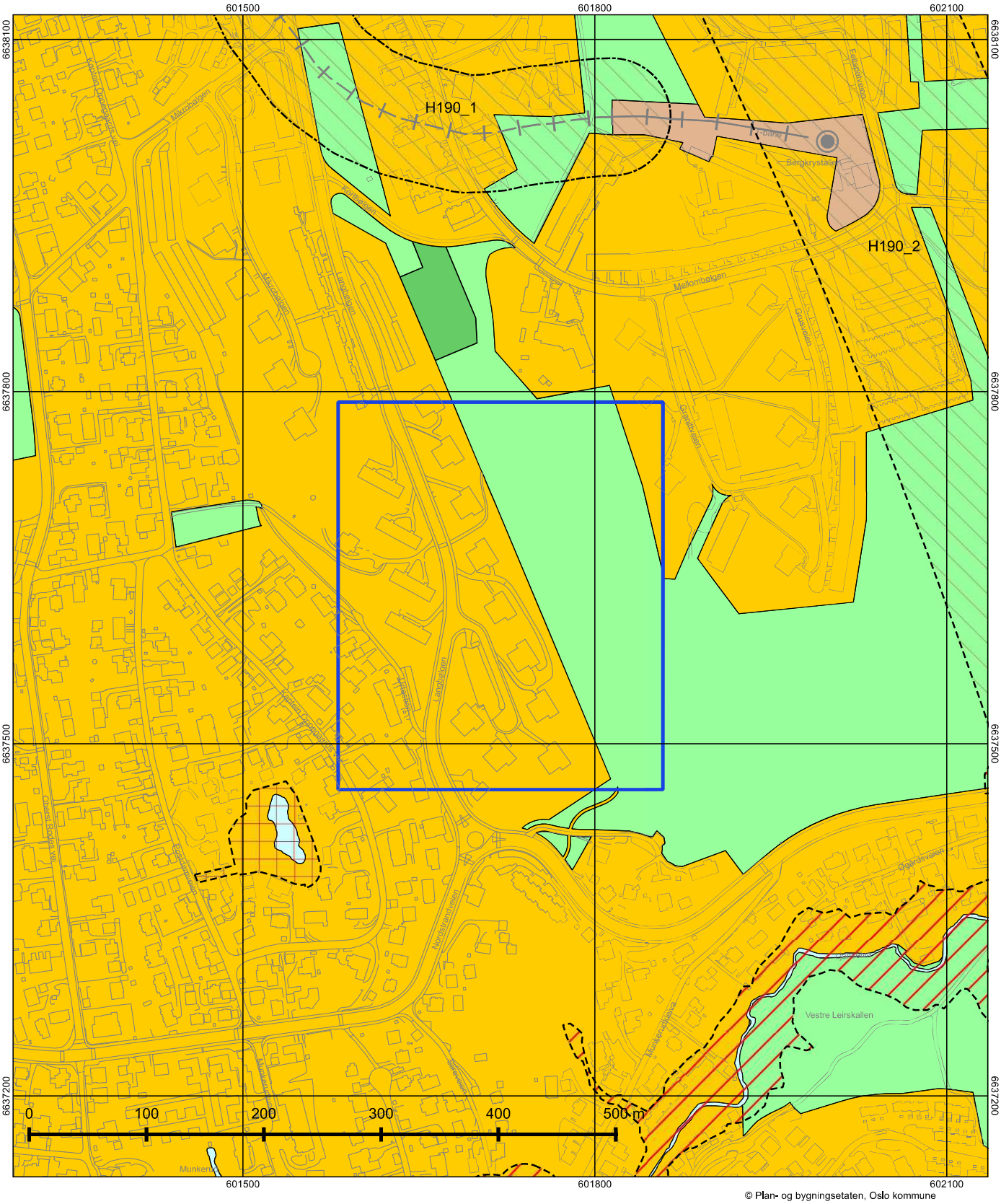
PlottID/Best.nr: 112920/ 86458374
Adresse: LANGBØLGEN 54
Gnr/Bnr: 159/232
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3001746
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.09.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 112920/86458374
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

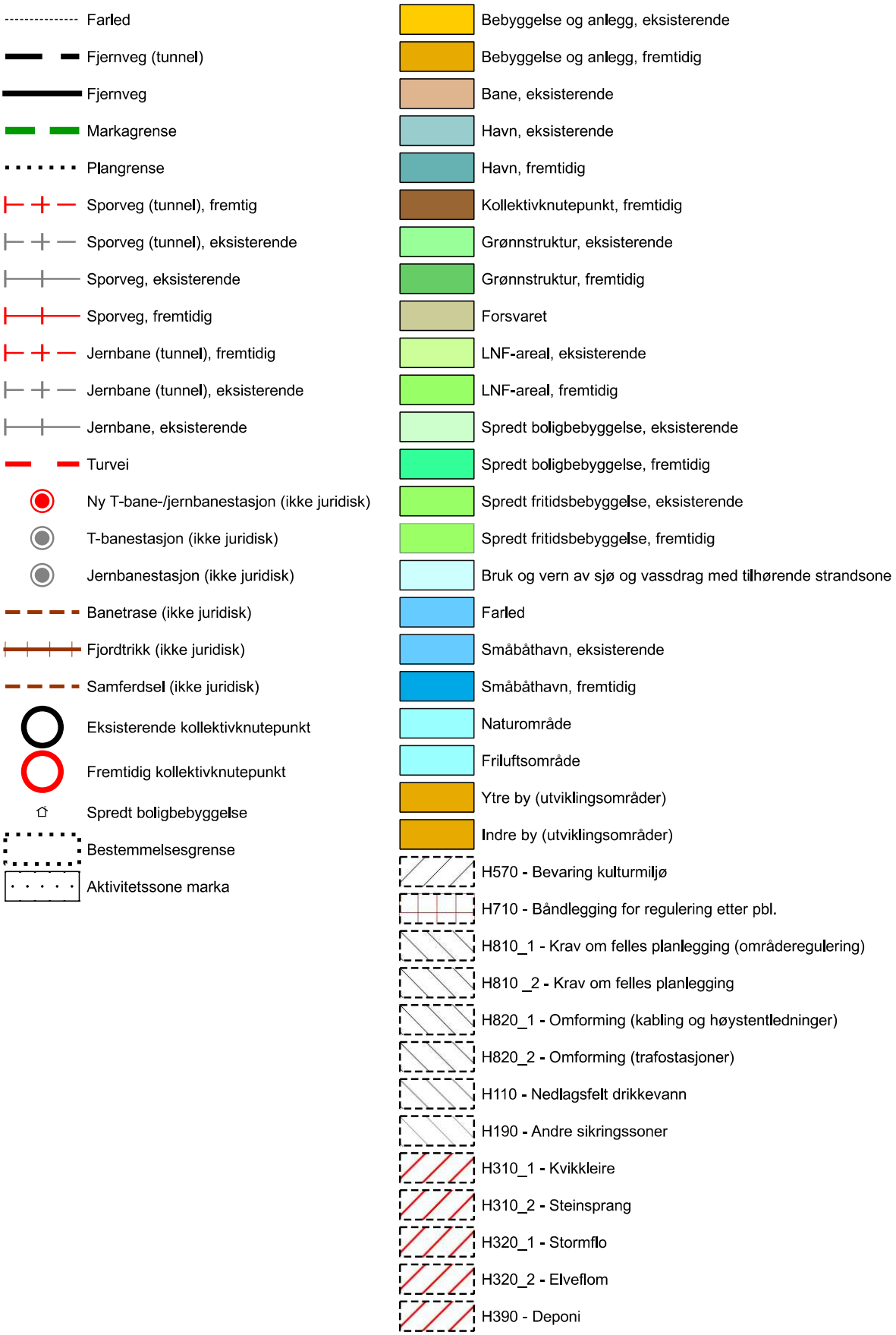
Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-1066

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

Vedtaksdato: 05.07.1963

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196301351

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

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

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

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

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

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 40, 1150 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 232, andelsnr. 91 i MUNKELIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251075

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Kathrine Pettersen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 414 12 556

E-post: kathrine.pettersen@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.
