PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

LANGBØLGEN 69

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Langbølgen 69, 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 228
Andelsnummer 154

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 28.11.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 15431-1621 **Referansenummer:** IB3970

Autorisert foretak: Torgeir Lien

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



Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet beliggende i 2. etasje i lavblokk på Lambertseter/ Munkelia. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom og bad/wc. Stue med utgang til sydvestvendt innglasset balkong. Leiligheten disponerer 3 kjellerboder.

Leilighet - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Vinduer på kjøkken, spisestue og alle soverom med 3-lags energiglass fra 2012. Stuevindu og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1989. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Eldre Jøtul vedovn i entré. 3-speils formpressede innvendige dører. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré og kjøkken. Parkettgulv i stue, spisestue og hovedsoverom. Laminatgulv på de 2 minste soverommene. Vegger med tapet og malte overflater. Glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte himlinger.
Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner. Garderobeskap i entré og på 2 soverom. Halogen-downlights med dimmer i entré, spisestue og kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderom ble oppusset i 2004. Fliser på gulv og vegger. Himling er kledd med panelplater med innfelte halogen-downlights med dimmer. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Hovedsluk med klemring for membran er plassert under servantskap. Hjelpesluk i dusjsonen. Veggmontert toalett i hvit porselen med innebygd sisterne. Bolleservant med servantbatteri montert på laminat benkeplate. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speil og belysning på vegg over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med håndusj. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via overstrømningsventil i nedre del av baderomsdør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra ca. 2015 med glatte hvite fronter. Benkeplate i eik. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og keramisk koketopp. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber på bad. I innkassing bak luke på bad er det eldre kobberrør og stoppekran samt vannrør i plast. Vannrør i kobber og vannrør i plast på kjøkken. Interne og synlig avløpsrør av plast og originalt avløpsrør av støpejern. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke på bad og i kjeller, er originale avløpsrør av støpejern. Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2001, plassert i hjørne i kjøkkenbenk. Sikringsskap med 35A hovedsikringer. Hovedsikringer er skrusikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med automatsikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 stk. 16A kurser. Det er montert jordfeilbryter som dekker kurs 8 og 9. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

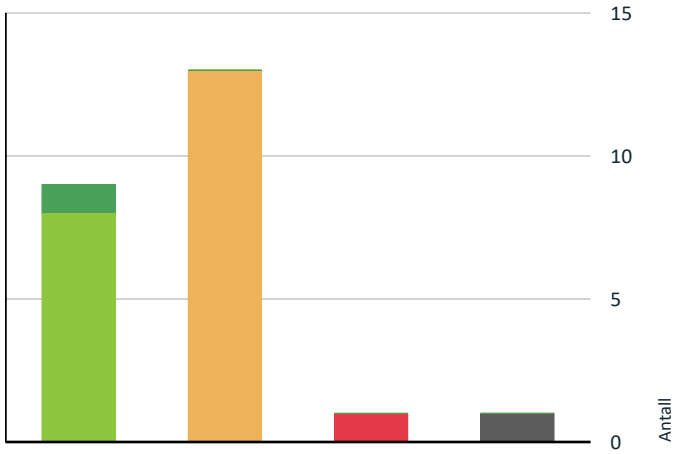
Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 16.02.1967.
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at kott med adkomst fra entré er fjernet (arealet er i dag en del av entré), og at tidligere separat bad og toalett nå er ett rom.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

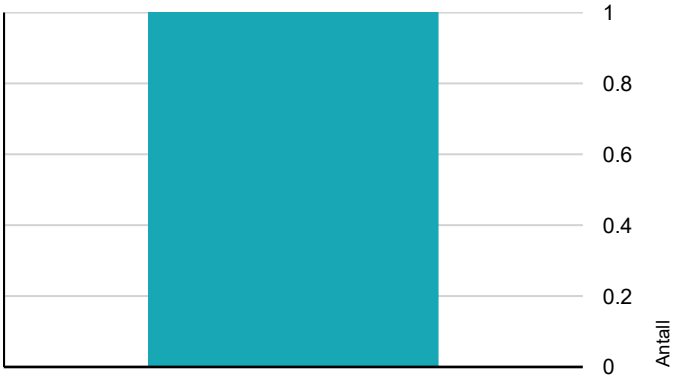
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten. Spørsmål som vanligvis besvares av andelseier er i denne rapporten besvart av kunde/rekvirent. Alle opplysninger er kontrollert av kunde/rekvirent i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu og balkongdør i stue	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	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 anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > stue > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad. > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad. > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad. > Ventilasjon	Gå til side

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1965

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer på kjøkken, spisestue og alle soverom med 3-lags energiglass fra 2012.
Normal slitasjegrad. Enkelte av vinduene tar litt i karm, og bør eventuelt justeres.

TG 2 Vindu og balkongdør i stue

Stuevindu og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1989.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre stuevindu og balkongdør med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert i 1989 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer og balkongdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av stuevindu og balkongdør bør påregnes på sikt.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.
Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med gulvareal på 7,5 m². Det ble montert nye utvidet balkonger i lavblokkene i borettslaget i 2002. Balkongdekke i betong. Gulv er belagt med terrassebord. Motoriserte utvendige persienner som styres fra veggmonterte brytere. Veggmontert utelampe og dobbel stikkontakt. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot balkong.
Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen.
Vedrørende innglassingen så oppfordrer borettslaget beboerne om at de kan forlenge levetiden på innglassingen ved å være nøye med rengjøring/smøring og behandle innglassingen varsomt. Kunde opplyser at det ikke har vært problemer relatert til innglassingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:
Gulv: Fliser i entré og kjøkken. Laminatgulv på de 2 minste soverommene.
Vegger: Tapet og malte overflater. Glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap på kjøkken.
Himlinger: Malte himlinger.
Normal slitasjegrad. Noe ujevnheter i overflater, gjelder spesielt på hovedsoverom.

Generelt: Forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

Parkettgulv i stue, spisestue og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre stedvis slitt parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Parkettgulv kan vanligvis slipes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 17 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 22 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 24 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på over 20 mm innenfor en avstand på 2 meter gir TG 3.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Kostnadsestimat gjelder kun gulv som har fått TG 3, og overflateoppretting av dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



På avbildet punkt ligger grønn laserlinje 67 mm over gulv. Laserens oppstillingspunkt ligger 45 mm over gulv. Differansen på 22 mm (dvs. 67 mm minus 45 mm) er derfor høydeforskjellen på høyeste og laveste målepunkt innenfor en avstand på 2 meter.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

TG 1 Pipe og ildsted

Eldre Jøtul vedovn i entré.
Styret i borettslaget opplyser at alle feil og mangler på pipeløpene ble utbedret av Oslo Murmesterbedrift i 2023.

Tilstandsrapport

Tetthet, funksjon for ildsted og pipeløp er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet på befaringen.
For full tilstandsvurdering av pipe og ildsteder kan den kommunale feiermester/brann- og redningsetaten kontaktes.

TG 1 Innvendige dører

3-speils formpressede innvendige dører.
Dørene har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD.

Generell

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at baderom ble oppusset i 2004. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende for prosjektet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Baderommet er 21 år gammelt og nærmer seg tidspunkt for rehabilitering. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Himling er kledd med panelplater med innfelte halogen-downlights med dimmer.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse i 2 veggfliser, derav én under servantskap og én ved veggmontert stikkontakt. Stedvis dårlig vedheft på silikon og ufagmessig utførte fugearbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med sprekkdannelse i flis i dette området. Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.


Dårlig vedheft på silikonfuge.


Sprekkdannelse i veggflis.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Nedsenket dusjsone. Varmekabler som styres med digital termostat montert på vegg ved dør. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

Tilstandsrapport

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert sprekkdannelse i én gulvflis under servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand.



Sprekkdannelse i gulvflis under servantskap.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring for membran er plassert under servantskap. Hjelpesluk i dusjsonen. Membran/slukmansjett er synlig ved hovedsluk. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran og sluk vurderes blant annet i forhold til alder.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tilleggsutjevningsforbindelse (jordledningen) er ikke festet til sluk/rammen. Slukristen mangler kabelsko for feste av utjevningsforbindelsen. Det må legges til grunn at elektroinstallatøren som skal ha montert denne, har lagt den frem til sluket fordi risikovurderingen konkluderte med at det er behov for denne.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En elektrotakstmann eller elektroinstallatør kan klarlegge om Jordledningen bør festes til slukristen og eventuelt feste denne.
Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen, og anbefales installert.



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Veggmontert toalett i hvit porselen med innebygd sisterne. Bolleservant med servantbatteri montert på laminat benkeplate. Baderomsinnredning med glatte fronter. Speil og belysning på vegg over servant. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med håndusj. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i himling. Tilluft via overstrømningsventil i nedre del av baderomsdør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

2. ETASJE > BAD.

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Det ble foretatt fuktsøk i dusjsonens vegger med fuktindikator av typen Protimeter MMS2. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på skadelig fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

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

2. ETASJE > STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte hvite fronter, som rekvirent opplyser at ble montert ca. 2015. Benkeplate i eik. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap, stekeovn og keramisk koketopp. Det er montert komfyrvakt.
Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.
Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken, for å unngå vannskader ved en eventuell lekkasje.

2. ETASJE > STUE

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Utenpåliggende vannrør i forkrommet kobber på bad. I innkassing bak luke på bad er det eldre kobberrør og stoppekran samt vannrør i plast. Vannrør i kobber og vannrør i plast på kjøkken.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast og originalt avløpsrør av støpejern. Felles avløpsrør, som er synlig bak luke på bad og i kjeller, er originale avløpsrør av støpejern.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. TG 1 med bakgrunn i at det er spalteventiler i vinduer.
Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling. Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2001, plassert i hjørne på kjøkkenbenk.
Berederen er tilkoblet med stikkontakt. Det anbefales fast tilkobling, selv om det ikke er et krav på beredere installert før 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For fullverdig kontroll av varmtvannsbereder så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

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.

Sikringsskap med 35A hovedsikringer. Hovedsikringer er skrusikringer.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.

Tilstandsrapport

Fordelingskurser med automatsikringer.
Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 stk. 16A kurser. Det er montert jordfeilbryter som dekker kurs 8 og 9.
Spørsmål under, som vanligvis besvares av eier, er besvart av kunde/rekvirent .

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.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

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?
   Ukjent

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Det vil si at el. anlegget enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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 er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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
   Brannslukningsapparatet er fra 2023. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
   Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

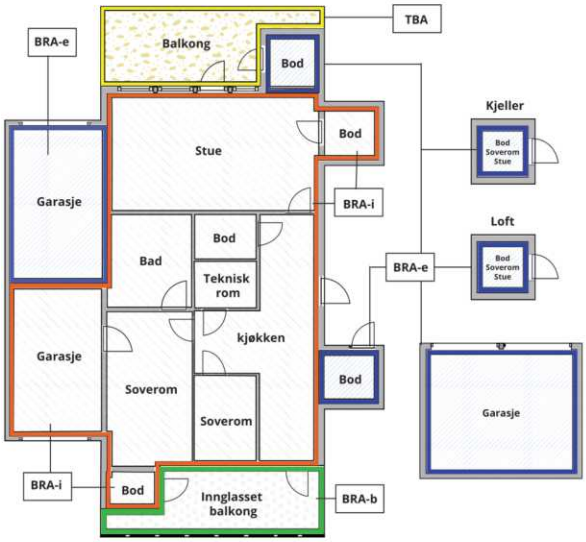
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	83		8	91	
Kjeller		7		7	
SUM	**83**	**7**	**8**		
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, 3 soverom, bad.		Innglasset balkong
Kjeller		3 kjellerboder.	

Kommentar

Leiligheten er målt til 82,6 m².
Takhøyde i stue er målt til 2,53 m.
Innglasset balkong med gulvareal på 7,5 m². Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue er arealet 8 m².
Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 1,4, 2,1 og 3,7 m². Bodene er merket med nr. 266 og er fremvist av kunde.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som kunde har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 1, datert 16.02.1967.
Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består hovedsakelig i at kott med adkomst fra entré er fjernet (arealet er i dag en del av entré), og at tidligere separat bad og toalett nå er ett rom.

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: Det ble montert skillevegg mellom de 2 minste soverommene i 2024, slik at leiligheten ble tilbakeført til opprinnelig løsning med 3 soverom.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	83	0

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.11.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Øyvind Pros Mund	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Langbølgen 69

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
266/MUNKELIA BORETTSLAG	950948272	266	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Laila Vogt (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
154

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.
Bærende konstruksjoner i betong.
Yttervegger er hovedsakelig forblendet med teglstein og fasadeplater. Liggende panel ved balkonger.
Etasjeskillere i betong.
Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.
Tilnærmet flatt yttertak. Yttertak er ikke besiktiget. Forretningsfører opplyser at taktekking ble utført i 2014/2015.
Fellesvaskerier i borettslaget.
Felles sykkelrom i kjeller.
Borettslaget består av 428 andelsleiligheter med adresser i Langbølgen og Mikrobølgen.
Hjemmeside: https://vibbo.no/munkelia
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring ASA				

Kommentar
Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke utfylt egenerklæring da dette er et dødsbo.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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/IB3970

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.
38251392

Selger 1 navn
Øyvind Pros Mund

Gateadresse
Langbølgen 69

Poststed	Postnr
OSLO	1150

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Laila Vogt

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

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: 38251392

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

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: 38251392

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: 38251392

Tilleggskommentar

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: 38251392

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øyvind Mund	62bbcaaf6d90ba8a4de7 6d29f6852ba669466e69	12.12.2025 13:22:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251392

- 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/Line Doksum
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Line.doksum@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251392 . Vår ref.: 0270-1-266 Dato: 24.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkelia Borettslag
Organisasjonsnr:	950948272
Andelseier:	Vogt (bo), Laila
Medeier:	
Leilighetsnummer:	266
Adresse:	Langbølgen 69, 1150 OSLO
Andelsnummer:	154
Gnr.	159
Bnr.	228

Borettsinnskudd: Kr. 12 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja, 98207767786
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplass og garasje følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles etter lister. Ved ønske om parkeringsplass eller garasje, ta kontakt med OBOS, oef@obos.no Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser El bil eiere kan registrere seg som bruker via Smartcharge-appen https://smartcharge.io/me/. Betalingsløsning er implementert i ladeboksene, og den enkelte eier blir fakturert for eget forbruk. Ta kontakt med styret for øvrige spørsmål knyttet til el bil lading. Borettslagets beboer portal er.vibbo.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207767786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 278 139,22
Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 736 588,00
Innfrielsesdato:	30.10.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	21 556 423,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208057774
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	11 546 526,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 089,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	130,00	
TV og internett		215,20 fra 01.01.2026
Felleskostnader	4 959,00	4 692,70 fra 01.01.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	152,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 649,-
Annen formue:	14 577,-
Gjeld:	102 673,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207767786
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882062
Restsaldo:	10 140,07
Kapitalkostnader:	57,47

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882070
Restsaldo:	58 520,83
Kapitalkostnader:	375,31

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208057774
Restsaldo:	31 351,13
Kapitalkostnader:	176,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 100 012,03,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Wilhelmine Svendsen pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 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 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



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.

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.

HUSORDENSREGLER
for
MUNKELIA BORETTSLAG

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

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.

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

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

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

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

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

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

Ro og orden
1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 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 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.

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.

Vedtekter

for Munkelia borettslag org nr 950948272
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2012.
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2013, 30.04.2019,10.05.2021, 20.04.2022, 26.04.2023 og 26.05.2025

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Det samme gjelder forandringer som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet i en leilighet. Montering av mekanisk avtrekk i en leilighet skal alltid anses som et bygningsmessig arbeid som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet, og krever derfor styrets samtykke. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Alle kostnader ved arbeidet og fremtidige endringer, herunder eventuelle offentlige gebyrer, skal bæres av andelseieren.

4-4 Laderett

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, ovn o.l) i sin leilighet skal før arbeidet påbegynnes varsle styret om dette. Innen fire uker etter at varselet er mottatt, kan styret sette betingelser knyttet til utførelsen av arbeidet og gjennomføring av kontroll, og arbeidet kan først iverksettes etter utløpet av denne fristen. Arbeidet skal utføres av fagkyndig person som etter installeringen eller fjerningen av fyringsanlegget skal dokumentere med bilder eller på annen hensiktsmessig måte at det ikke er påført skorsteinen skader under arbeidet og at alle offentlige krav som gjelder for arbeidet og det ferdige fyringsanlegget er fulgt, herunder varsel til relevant myndighet. Andelseier er i forhold til borettslaget ansvarlig for at de som andelseier lar utføre arbeid på skorstein og fyringsanlegg, ivaretar sine forpliktelser etter denne bestemmelsen. Andelseiere betaler kostnaden ved dette. Borettslagets krav mot andelseieren etter denne bestemmelse faller bort tre år etter at andelseierens dokumentasjonsansvar etter 2. setning ble oppfylt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(1) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret

kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-5 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

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

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

Styrets innstilling
Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

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

Dagens bestemmelse lyder:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår bestemmelsen endret til:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

3) et medlem av brukerhusstanden er 1) andelseierens ektefelle eller 2) andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller 3) fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller

4) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Montering av mekanisk avtrekk i en leilighet skal alltid anses som et bygningsmessig arbeid som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet, og krever derfor styrets samtykke.»

Styrets innstilling

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

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

«Montering av mekanisk avtrekk i en leilighet skal alltid anses som et bygningsmessig arbeid som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet, og krever derfor styrets samtykke.»

Forslag til vedtak:
Vedtektenes punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider endres.4-3 (2)«Montering av mekanisk avtrekk i en leilighet skal alltid anses som et bygningsmessig arbeid som påvirker funksjonen av det opprinnelige ventilasjonssystemet, og krever derfor styrets samtykke.»

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

Forslaget fikk 5 stemmer og falt

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

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

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

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

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

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

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

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

«Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, ovn o.l) i sin leilighet skal før arbeidet påbegynnes varsle styret om dette. Innen fire uker etter at varselet er mottatt, kan styret sette betingelser knyttet til utførelsen av arbeidet og gjennomføring av kontroll, og arbeidet kan først iverksettes etter utløpet av denne fristen.»

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

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

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

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

«Andelseiere som ønsker å installere eller fjerne fyringsanlegg (peis, ovn o.l) i sin leilighet skal før arbeidet påbegynnes varsle styret om dette. Innen fire uker etter at varselet er mottatt, kan styret sette betingelser knyttet til utførelsen av arbeidet og gjennomføring av kontroll, og arbeidet kan først iverksettes etter utløpet av denne fristen.»

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

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

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

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

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

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

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

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

Disse bestemmelsene lyder i dag slik:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

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

Styret inviterer generalforsamlingen til å beslutte disse endringene.

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

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

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

og

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

Dersom disse endringene vedtas, vil bestemmelsene lyde:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

12. Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

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

13. Forslag om å utvide åpningstidene for vaskeriene

Fremmet av: Anett Sundelius, Langbølgen 42

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 32 stemte imot

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

Fremmet av: Bo Dong, Langbølgen 75

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

15. Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen

Fremmet av: Peter Runar Myklebust

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Andelseier trakk forslaget**

16. Forslag om å innhente tilbud på sykkelstativ

Fremmet av: Mari Høvik, Mikrobølgen 11

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

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

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på sykkelstativ.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

17. Forslag om at borettslaget kjøper brukt ladeutstyr

Fremmet av: Tor Erik Kristensen, Langbølgen 65

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

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

18. Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

Fremmet av: Per Andreas Roth, Langbølgen 40

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

19. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Richard Kvadsheim
Ingvild Helene Standal

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Fossumstuen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Elise Husby
Lana Marusic
Peter Myklebust

Valgt ved akklamasjon

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

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Hilde Hansen

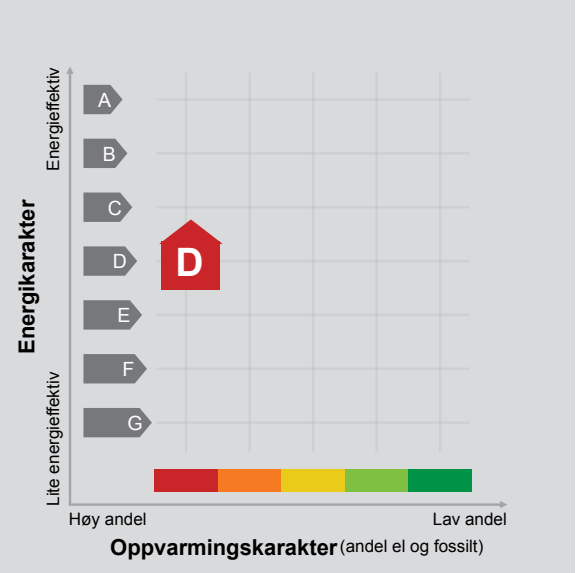
Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Langbølgen 69
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81434654
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-192975
Dato	25.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Langbølgen 69	81434654	H0202	0	0	154

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1963

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	83 m²
Totalt BRA	83 m²
Oppvarmet luftvolum	205 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,71 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	170,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,38 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	8.4.2024

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	134,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 303 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	136,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 207 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	136,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 303 kWh/år

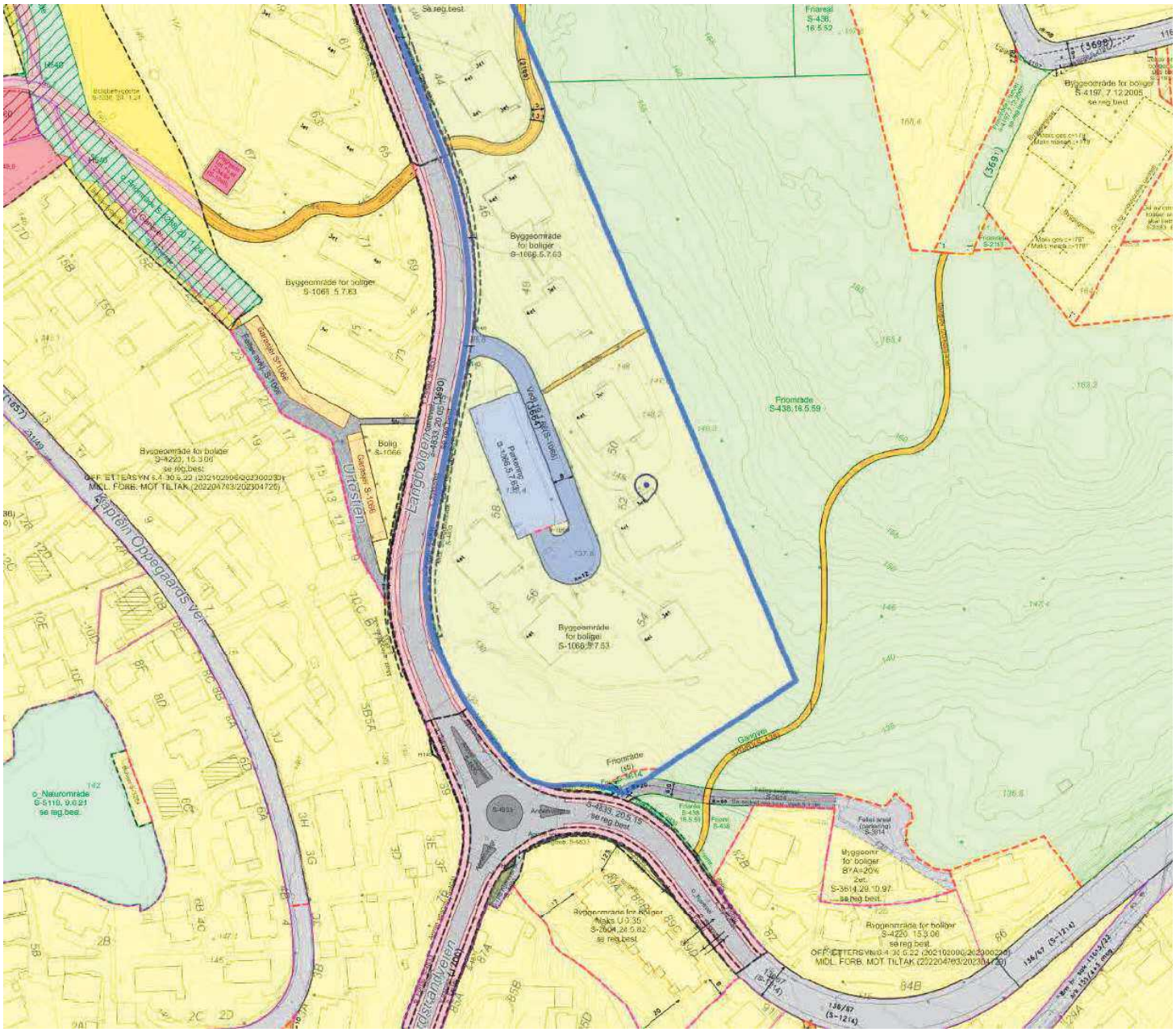
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

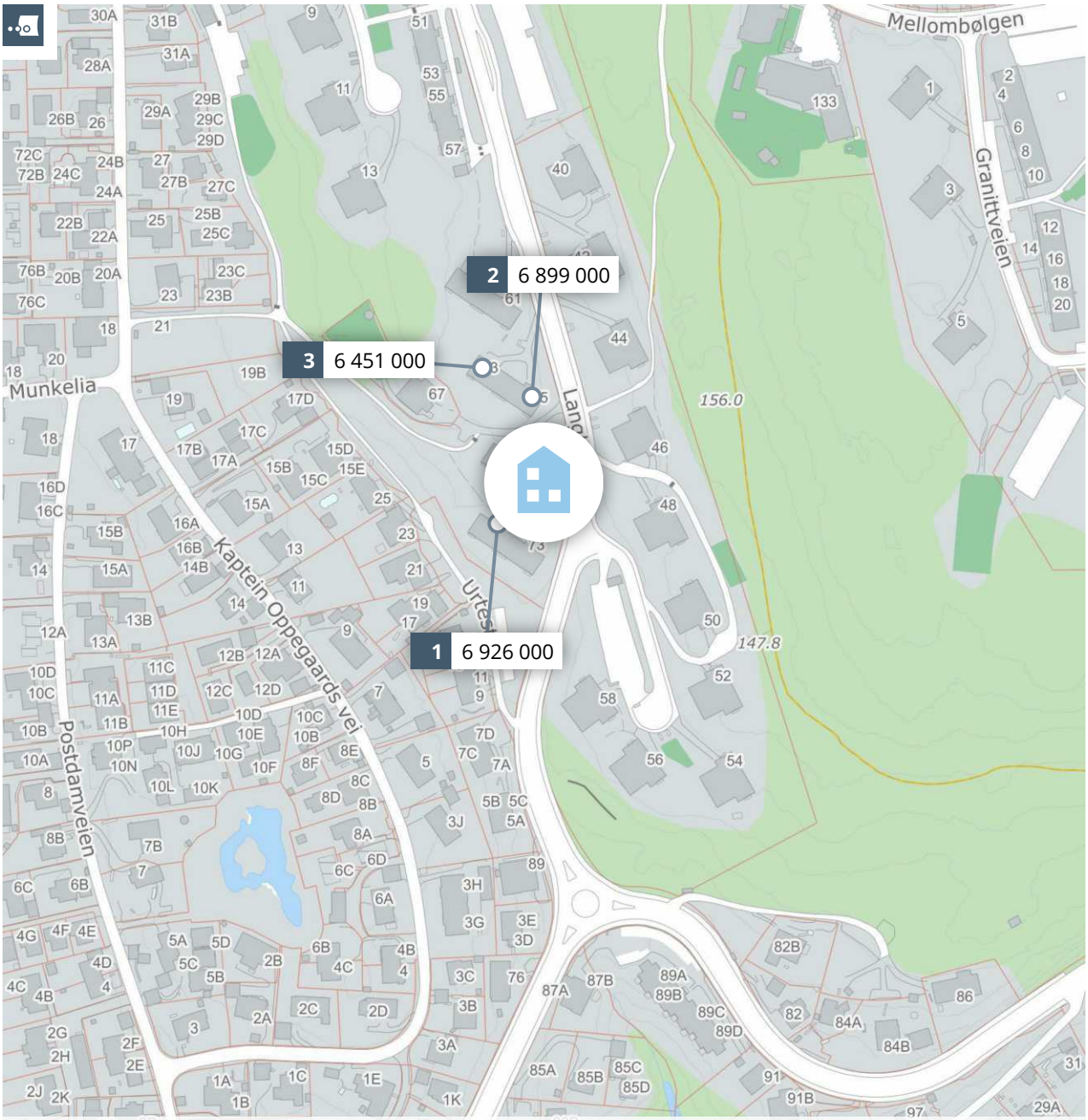
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 303 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 303 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %


Se reg.best
Byggeområde for boliger S-1066, 5.7.63
Byggeområde for boliger S-1066, 5.7.63
Byggeområde for boliger S-1066, 5.7.63
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best
Bolig S-1066
Garasje S-1066
Frisone S-1066
Veg S-1066
Parkering S-1066, 5.1.63
Langbølgen
Utsiktsvn.
Kaptein Oppegaardsvei
Fellesareal S-3614
Fellesareal S-3614
Byggeområde for boliger S-4197, 7.12.2005 se reg.best
Fellesareal S-436, 18.5.59
Fellesareal S-436, 18.5.59
Fellesareal S-436, 18.5.59



Meglers verdivurdering

LANGBØLGEN 69

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 02.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Langbølgen 69, 1150 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1965

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

Verdivurdert til

5 990 000

100 012	6 090 012	73 374
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	83 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1965

Fellesutgifter	5 089
Formue	14 577
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langbølgen 75 83 m² 1965 3. etg 3 sov	31.07.2025	6 550 000	**6 825 000**	101 000	6 926 000	**83 446**
2 Langbølgen 65 83 m² 1965 - etg 3 sov	11.08.2025	6 500 000	**6 800 000**	99 000	6 899 000	**83 120**
3 Langbølgen 63 83 m² 1965 2. etg 3 sov	11.06.2025	6 180 000	**6 350 000**	101 000	6 451 000	**77 723**

- Svært lys og solrik leilighet med store vindusflater og sydvestvendt balkong
- Rikelig med oppbevaring i 3 boder
- Blokken ligger høyt i terrenget, med fint utsyn
- Pent kjøkken fra 2015 med god plass til spisebord
- P-plass og garasje med ladeplasser etter søknadsordning/venteliste i brl
- Nærhet til Sæter, Holtet, Lambertseter senter, kino, treningssentre m.m.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



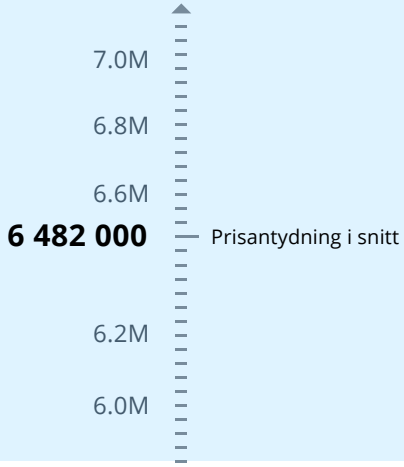
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+9 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.06.2011	15.06.2011	16.08.2011	2 890 000	3 050 000	95 000	3 145 000
05.10.2006	16.10.2006	05.02.2007	1 850 000	2 050 000	151 000	2 201 000

Leiligheter til salgs i Blåfjellet vest grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

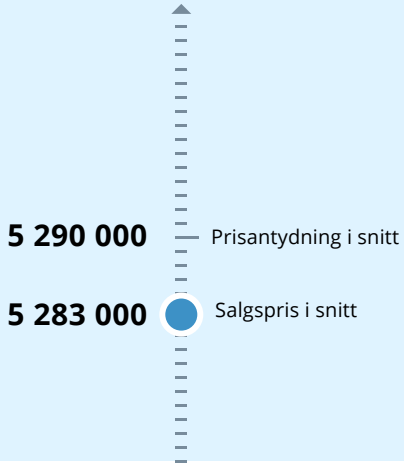


Annonsene har i snitt ligget ute i

55
dager

Leiligheter solgt i Blåfjellet vest grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

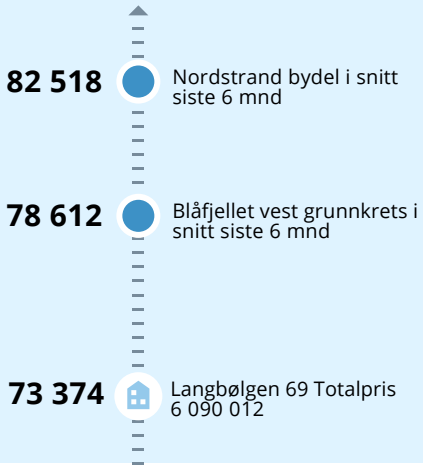


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Langbølgen 69

Nabolaget Pynten - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Munkerud skole (1-7 kl.) 701 elever, 28 klasser	11 min 0.9 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 641 elever, 39 klasser	12 min 1 km
Nordstrand skole (1-7 kl.) 372 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 546 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 286 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Langbølgen Linje FB10, 79	3 min 0.2 km
Munkelia Linje 1, 4	8 min 0.6 km
Sæter Linje 13, 19	15 min 1.3 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.6 km

BARNEHAGER

Munkelia barnehage (1-5 år) 31 barn	2 min 0.1 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år) 216 barn	6 min 0.4 km
Munkerudtoppen barnehage (2-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Nordstrand	7 min
Rema 1000 Mellombølgen	8 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sæter Torg	13 min
Apotek 1 Nordstrand	13 min
Lambertseter Vinmonopol	14 min

SPORT

Mikrobølgen ballplass	4 min
Leirskallen flerbrukshall	7 min
SATS Lambertseter	13 min
EVO Nordstrand	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

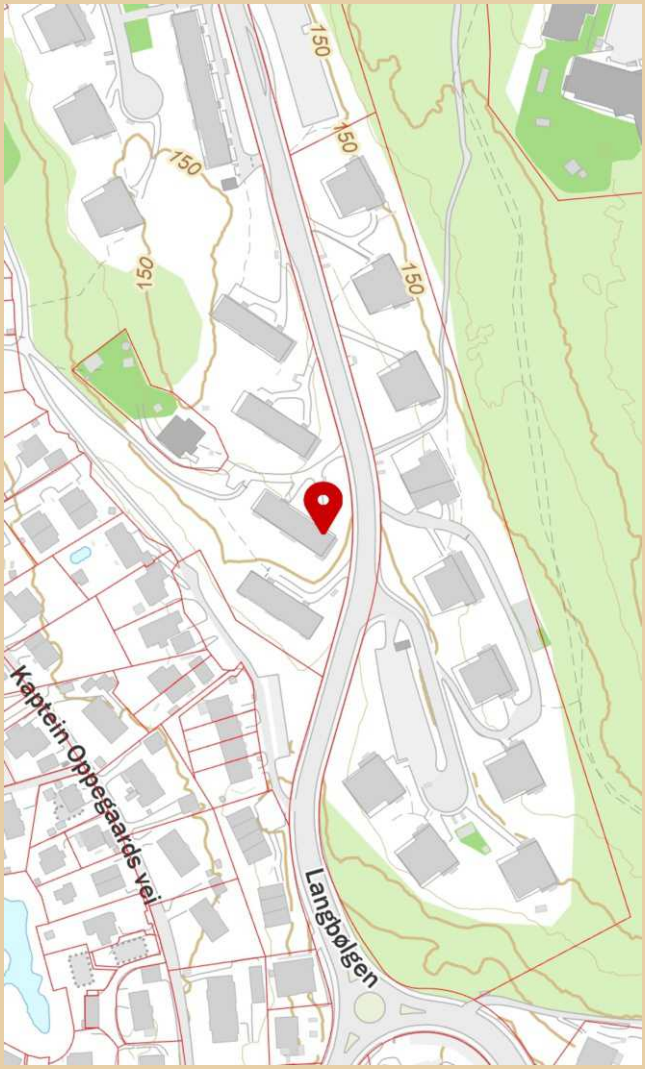
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 69, 1150 Oslo
Gnr. 159, Bnr. 228, andelsnr. 154 i MUNKELIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251392

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 69 167

E-post: line.doksum@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.
