

Langbølgen 43



Velkommen til

Langbølgen 43



Salgsoppgaven produsert 25. mars 2025

Lambertseter

Innbydende og lekker 3-roms | Toppleilighet | Vestvendt balkong på 8,5 | Peis | God planløsning | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 200 000,-
Fellesgjeld	88 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 297 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 423,-
BRA-i	75 kvm
Totalt BRA	89 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1966

Megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no

Megler 2	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Langbølgen 43! En lys og luftig 3-roms med en meget god planløsning. Boligen har en delvis åpen stue- kjøkkenløsning med god plass til sofagruppe, tv-seksjon og spisebord. Fra stuen tar du deg ut til en flott balkong med god plass til sittegrupper og grill. T-bane, buss og flybuss er i umiddelbar nærhet. Videre er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder i Østmarka.

Verdt å vite:

- Tiltalende og romslig 3-roms i byggets 4.etg
- Solrik balkong med flott utsyn
- Hyggelig peis -Ny i 2023
- Lekkert kjøkken med mye benkeplass
- Kjøkken og bad fra 2014
- Innglasset balkong på 8,5 kvm
- Godt med lagringsplass i to kjellerboder
- Vaskeri i kjeller
- Sentralt beliggenhet med nærhet til alt du trenger
- Kort vei til offentlig transport, Lambertseter senter og treningsmuligheter

Velkommen til visning!

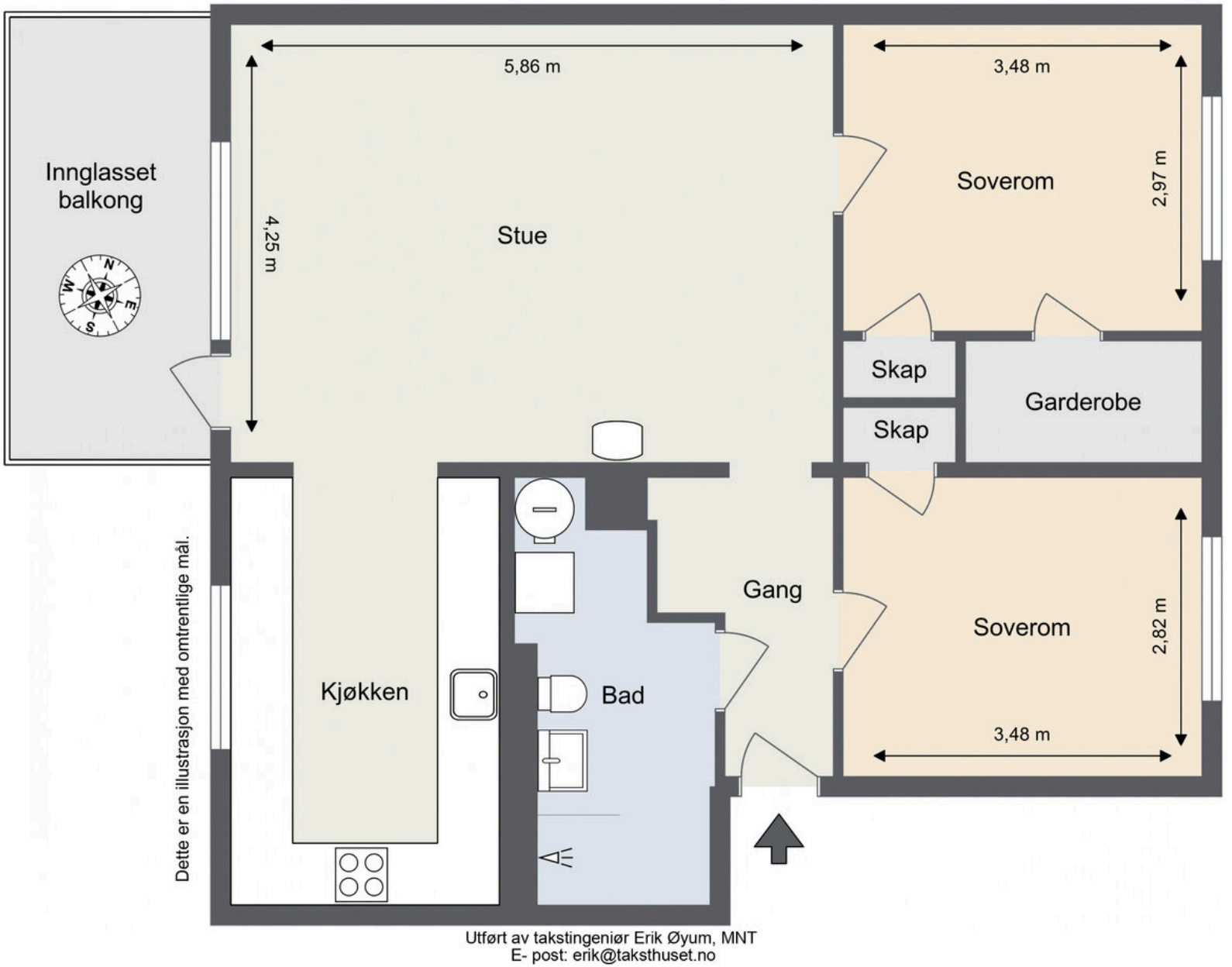
Arealer og innhold

BRA-i:	75 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	9 kvm
Totalt BRA:	89 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, garderobe
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet


















MOCCAMASTER


MOCCAMASTER




















LAMBERTSETER
SENTER
Kaffebrenneriet
AGAVE

Informasjon

Langbølgen 43

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0226/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159, bnr 228 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 348 i Munkelia Borettslag, org.nr. 950948272

Selger
Liv Elin Vermundsberget

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
88 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 288 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 297 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 306 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1966

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 75 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 9 kvm
Totalt BRA: 89 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, garderobe
BRA-b: 9 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 84 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Innhold

Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, garderobe

Standard

Følgende punkt har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Vinduer
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Andre utvendige forhold
Innvendig > Innvendige dører - 2
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Parkering

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?
- År 2020
Hvor lenge har du eid boligen?
- 4 år og 9 mnd.
Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- Ja. Beskrivelse: Det har vært utskifting av samtlige piper og pipeløp i hele borettslaget (2023-2024).
Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Ja. Beskrivelse: Ingen sprekker. Betonggulvene kan vel ikke sies å være 100% rette. "Skjeve gulv" er allikevel ikke beskrivende.
Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
- Ja. Beskrivelse: Har vært noen få insekter i kjelleren, men det er verken skjeggkre eller skadedyr.
Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Blokkenes endevegger er rehabiliterte i 2024 av godkjent firma, arbeidet ble bestilt av borettslagets styre. Arbeid utført av Oslo Murmester.

Er det foretatt radonmåling?
- Ja. Beskrivelse: På borettslagets hjemmeside - artikkel av 08.02.2021: "Vinteren 2016 ble det foretatt radonmålinger i 1.-etasjer i borettslaget, samt noen 2.-etasjer. Resultatene var gledelige. Våre leiligheter har så lavt innhold av radon i inneluften at tiltak IKKE var nødvendige."
Radonmåling
- År: 2016, Verdi 0
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?
- Ja. Beskrivelse: Det skal for et par år siden være meldt om en mus eller rotte i en av borettslagets kjellere, men ikke i denne blokken.
Tilleggskommentar:
Balkonginnglassingen er en generell utfordring i hele borettslaget, og saker kan meldes til styret - munkelia@styrerommet.no.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er utlektet og platekledd.
Skråtakskonstruksjon i tre.
2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.
Fastkarmsvindu i stuen fra 1988.
Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Balkongdør fra 1989 med glassfelt. Eldre dører. Dørene fungerer og er godt vedlikeholdt.
Innglasset balkong i betong med rekkverk i alu. og platekonstruksjon. Malt betonggulv. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen.
Gulvet på balkongen er på ca. 8,5 m^2. Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på soverommene. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 423,- pr. mnd.
Inkluderer: Personalkostnader
Styrehonorar
Avskrivninger
Revisjonshonorar
Andre honorarer
Forretningsførerhonorar
Konsulenthonorar
Kontingenter
Drift og vedlikehold
Forsikringer
Kommunale avgifter
TV-anlegg/bredbånd
Andre driftskostnader

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 338 032,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 352 126,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 428 andelsleiligheter.
Munkelia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950948272 og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Borettslagets beboer portal er: vibbo.no

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på 8 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 88 000,- pr. 01.02.2025

Lånenr: * OBBK03-98207767786
Type: A
Restsaldo: 3.461.963,-
Restløpetid: 10 år 9 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,50%

Lånenr: * OBBK05-98207882062
Type: A
Restsaldo: 3.776.379,-
Restløpetid: 27 år 9 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,50%

Lånenr: * OBBK06-98207882070
Type: A
Restsaldo: 21.915.067,-
Restløpetid: 21 år 10 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,50%

Lånenr: * OBOS07-98208057774
Type: A
Restsaldo: 11.667.414,-
Restløpetid: 28 år 2 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,50%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene.

Fellesformue
Kr 12 620,- pr. 31.12.2023

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. 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. 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 i husordensregler.

Tomt

Adkomst
Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger med meget attraktiv beliggenhet i Munkelia borettslag på Lambertseter. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare og Lambertseter senter med en rekke servicetilbud. På Lambertseter senter finner du bl.a vinmonopol, apotek og diverse serveringssteder. i tillegg byr området på flotte tur-og rekreasjonsmuligheter rund Bergkrystallen, Østensjøvannet og i Østmarka.

Fra boligen tar du deg enkelt til T-banestasjonen. T-banen tar deg til sentrum på 19 minutter. Det er i tillegg gode bussforbindelser i området. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager med gang avstang til Lambertseter videregående og kun en kort spasertur til Munkerud skole (1.-7. klasse) og Nordseter skole (8.-10.). Lambertseter innbyr i tillegg til et rikt tur- og friluftsliv med store friområder på Ekeberg/Brannfjell som nær nabo med vakre rekreasjonsområder. Boligen ligger sentralt til med nærhet til Østensjøvannet med omkringliggende friområder og Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter, samt nærhet til fjorden med mange fine lokale badeplasser langs Bunnefjorden. Det er i tillegg lysløype på Lambertseter og lite alpinanlegg i Skulleruddumpa for ski-entusiaster.

Det er kort avstand til alt man trenger av matbutikker, treningssenter og de fleste andre servicetilbud. Gode shoppingmuligheter på Lambertseter senter, med ca. 70 butikker og flere spisesteder. Lambertseter er et område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, samt Lambertseter Svømmehall. For de spesielt matinteresserte, er det kort vei til matbutikken "Jacobs" på Holtet. Med bugnende ferskvaredisker og svært godt utvalg vil du finne alt du begjærer av mat.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om

nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.1970.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/159/228:
08.11.1966 - Dokumentnr: 16220 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1967 - Dokumentnr: 365 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1967 - Dokumentnr: 704 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Dok. tgl. m/dbnr. 704 - 705.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1971 - Dokumentnr: 15254 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:207
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.1974 - Dokumentnr: 19851 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1976 - Dokumentnr: 4071 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:825
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Gjelder denne registerenheten med flere

15.03.1976 - Dokumentnr: 5894 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1986 - Dokumentnr: 78660 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2001 - Dokumentnr: 11193 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:840
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:840 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:840 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:840 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:181 Bnr:840 Snr:4
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Vann- og avløpsverk
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2019 - Dokumentnr: 208451 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:388
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Adkomstrett med motorisert kjøretøy

19.02.2019 - Dokumentnr: 208451 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:159 Bnr:388
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Kan ikke endres uten samtykke fra kommunen
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

31.05.1966 - Dokumentnr: 7244 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

30.12.1976 - Dokumentnr: 29112 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:279

18.10.2002 - Dokumentnr: 68143 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.2019 - Dokumentnr: 208447 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:388

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 51 880,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 811,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 137 081,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 26. mars 2025

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

Vedlegg

Langbølgen 43

Langbølgen 43

Nabolaget Pynten - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	11 min 0.9 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 698 elever, 28 klasser	17 min 1.2 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 548 elever, 36 klasser	18 min 1.3 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 966 elever, 50 klasser	20 min 1.5 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 314 elever, 20 klasser	25 min 1.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	20 min 1.5 km
Holtet videregående skole 325 elever, 21 klasser	7 min 3.3 km

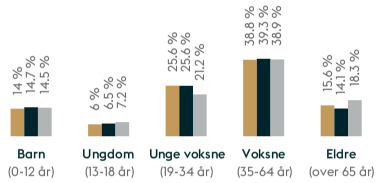
Offentlig transport

Langbølgen Linje FB10, 79	1 min 0.1 km
Munkelia Linje 1, 4	4 min 0.3 km
Sæter Linje 13, 19	21 min 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	7 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km

Barnehager

Læingverkstedet Langbølgen (1-... 70 barn	4 min 0.3 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 31 barn	5 min 0.4 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år... 216 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pynten	2 913	1 582
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Mikrobølgen ballplass	1 min
Nordstrand kunstgressbane	8 min
SATS Lambertseter	11 min
EVO Lambertseter Senter	15 min

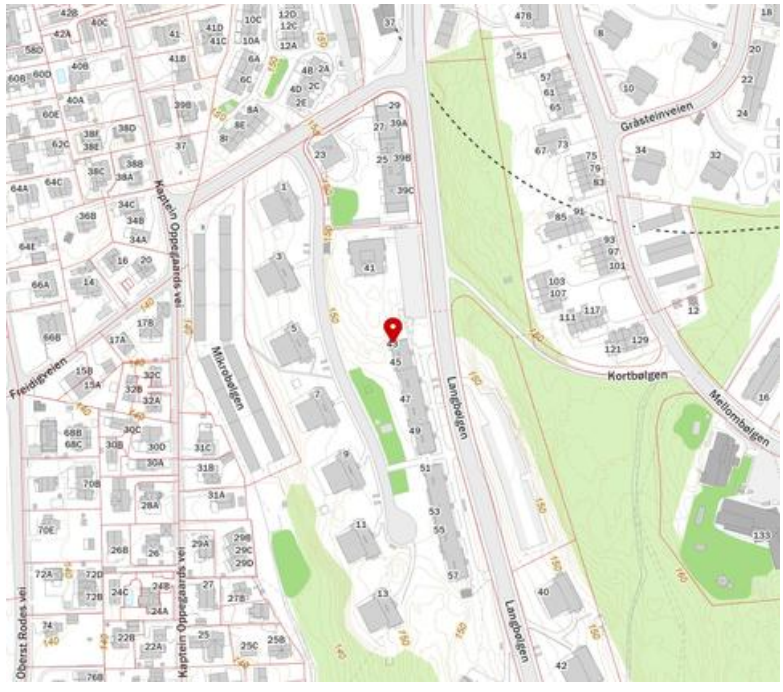
«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100



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 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Langbølgen 43, 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 228
Andelsnummer 348

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 05.03.2025 **Rapportdato:** 17.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3023 **Referansenummer:** VU4200

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

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.

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er utlektet og platekledd.

Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen fra 1988.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1989 med glassfelt. Eldre dører. Dørene fungerer og er godt vedlikeholdt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i alu. og platekonstruksjon. Malt betonggulv. Avrenning fra balkongen i bakkant av balkongen. Gulvet på balkongen er på ca. 8,5 m². Det er stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent vestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater, mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp i tegl med nye røykrør. Vedovn (montert i 2023) i stuen med glassdør. Peisplate i kobber. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Glatte innerdører med terskler. Nyere dør på badet, eldre dører forøvrig. Noen bruksmerker.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på soverommene. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje med glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert og utvidet i 2014. Utførende entreprenør var Brødrene Amundsen, Torgersen & Høgseth AS m.fl.

Det er fremvist dokumentasjon fra 2014 i form av:

* Faktura fra Torgersen & Høgseth AS på legging av sveisemembran.
* Tillatelse til tiltak og ferdigattest fra plan og bygningsetaten (saksnummer 201403037) som gjelder rehabilitering av bad med bytte av sluk.
* Faktura fra Gnisten Installasjon AS på utførte arbeider på badet.
* Faktura med beskrivelse på utførte arbeider fra Brødr. Amundsen AS som gjelder rørarbeider både på bad og kjøkken.

Undersøkelsene baserer seg forøvrig på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper og komfyrvakt. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2014.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket ut av veggen mot badet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrøret. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er delvis tilgjengelig i benkeskap på kjøkkenet, men er forøvrig kasset inn.

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen, soverommene, garderoben. Avtrekksventil på badet.

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert på badet.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 10 kurser. Hovedsikring på 35 A.

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

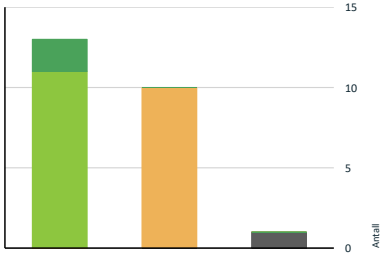
Boligbygg med flere boenheter

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

På opprinnelige byggetegninger er det en gjennomgang fra entréen og inn til kjøkkenet og et eget toalettrom. Opprinnelig toalettrom er nå del av badet og åpning for gjennomgang er lukket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Vinduer**	Gå til side
!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Andre utvendige forhold**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører - 2**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvindu i stuen fra 1988.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Vinduet på det minste soverommet og på kjøkkenet subber i karmen.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør fra 1989 med glassfelt.

Eldre dører. Dørene fungerer og er godt vedlikeholdt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong i betong med rekkverk i alu. og platekonstruksjon. Malt betonggulv. Avrenning fra balkongen i bakkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 113 cm. Gulvet på balkongen er på ca. 8,5 m². Det er stikkontakt på balkongen.

Balkongen er omtrent vestvendt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre innglassing med bruksslitasje. I følge borettslagets årsberetning mer enn 20 år. Eier opplever at det kan være vanskelig å lukke glassene, men er i dialog med styret om utbedring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det er opplyst at det finnes et delelager hvor det i et visst omfang skal være mulig å reparere hvis noe går i stykker.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 1- stavs parkett. Veggflater: Malte flater, mønstret tapet. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl med nye røykrør. Vedovn (montert i 2023) i stuen med glassdør. Peisplate i kobber. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 4 sider.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Tilstandsrapport



Vedovn.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Nyere dør på badet, eldre dører forøvrig. Noen bruksmerker.

TG 2 Innvendige dører - 2

Lite soverom: Malt glatt eldre dør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Skade i låskasse. (Se bilde).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer. Utbedring betyr i praksis bytte av dør.



Skade i låskasse på det minste soverommet.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde på soverommene. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje med glassvegg, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er rehabilitert og utvidet i 2014. Utførende entreprenør var Brødrene Amundsen, Torgersen & Høgseth AS m.fl.

Det er fremvist dokumentasjon fra 2014 i form av:

* Faktura fra Torgersen & Høgseth AS på legging av sveisemembran.
* Tillatelse fra plan og bygningsetaten (saksnummer 201403037) som gjelder rehabilitering av bad med bytte av sluk.
* Faktura fra Gnisten Installasjon AS på utførte arbeider på badet.
* Faktura med beskrivelse på utførte arbeider fra Brødr. Amundsen AS som gjelder rørarbeider både på bad og kjøkken.

Undersøkelsene baserer seg forøvrig på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene i dusjen. Malte flater forøvrig. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist i dusjen til underkant terskel er ca. 45 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket i dusjen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med klemring og synlig sveisemembran. Hjelpesluk i dusjen.

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport



Hovedsluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.



Det mangler en knott på skuffefront.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon (ikke vifte). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.



Overstrømming under døren.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

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

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

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

Tilstandsrapport

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør trukket ut av veggen mot badet. Det er montert lekkasjestopper på både varmt- og kaldtvannsrøret. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Drensåpning fra skapet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Det er fremlagt faktura fra Brødr. Amundsen AS med beskrivende tekst fra 2014 på bytte av rør på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Dette gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Rørskap med samlestokker og stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er delvis tilgjengelig i benkeskap på kjøkkenet, men er forøvrig kasset inn. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen, soverommene, garderoben. Avtrekksventil på badet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert på badet. Berederen er fuktsikret ved at den står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet. Berederen er byttet av Brødr. Amundsen AS.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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 i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 10 kurser. Hovedsikring på 35 A.

Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i 2014 av Gnisten Installasjon AS. Det er fremlagt faktura, men ikke samsvarserklæring. Det er utført arbeider i gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom og i sikringsskap.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2.

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

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse 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 brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

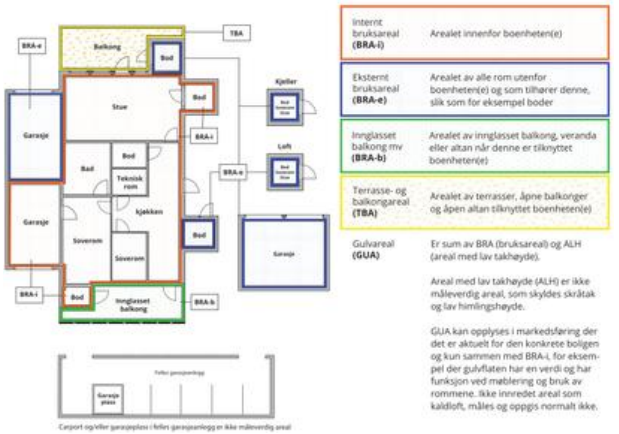
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. etasje	75		9	84	
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**5**	**9**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Bad, entré, kjøkken, stue, 2 soverom, garderobe		Innglasset balkong
Kjeller		2 Kjellerboder	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 251cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og stue skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 8,5 m².

To kjellerboder (BRA-e) på ca. 2 og 3 m². Bodene er merket med 448. Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: På opprinnelige byggetegninger er det en gjennomgang fra entréen og inn til kjøkkenet og et eget toalettrom. Opprinnelig toalettrom er nå del av badet og åpning for gjennomgang er lukket.

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: Montert vedovn i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	71	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Liv Elin Vermundsberget	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Langbølgen 43

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
448/MUNKELIA BORETTSLAG	950948272	448	OBOS	Vermundsberget Liv Elin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
348	11 400	13	*31.12.2023*	88 000	*01.02.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Beliggende på Munkelia/Lambertseter i Oslo. Kort vei til Lambertseter senter med servicetilbud og forretninger. I området ligger Lambertseter Stadion, barnehager, skoler, friarealer og marka. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og T- bane.

Adkomstvei
Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann
Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan .

Skattetakst og formuesverdi

År
2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring				

Kommentar
Eiere må selv tegne nødvendige forsikringer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	10.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	Generert før all informasjon var mottatt
2	17.03.2025	Generert før all informasjon var mottatt
3	17.03.2025	Lagt inn utfyllende informasjon om utførte arbeider i 2014.
4	17.03.2025	

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske 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.

Langbølgen 43, 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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/VU4200

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
Nordvik Østensjø

Oppdragsnr.
18-0226/24

Selger 1 navn
Liv Elin Vermundsberget

Gateadresse
Langbølgen 43

Poststed
OSLO

Postnr
1150

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: KLP
Polise/avtalenr.: 103163501

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: 18-0226/24

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

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

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

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

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

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Det har vært utskifting av samtlige piper og pipeløp i hele borettslaget (2023-2024).

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ingen sprekker. Betonggulvene kan vel ikke sies å være 100% rette. "Skjeve gulv" er allikevel ikke beskrivende.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har vært noen få insekter i kjelleren, men det er verken skjeggkre eller skadedyr.

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: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Blokkenes endevegger er rehabiliterte i 2024 av godkjent firma, arbeidet ble bestilt av borettslagets styre.
Arbeid utført av: Oslo Murmester

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

Document reference: 18-0226/24

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På borettslagets hjemmeside - artikkel av 08.02.2021: "Vinteren 2016 ble det foretatt radonmålinger i 1.-etasjer i borettslaget, samt noen 2.-etasjer. Resultatene var gledelige. Våre leiligheter har så lavt innhold av radon i inneluften at tiltak IKKE var nødvendige." Styremedlem Knut Johan Leirpoll, tlf. 92855292.

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: 0

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

Beskrivelse: Det skal for et par år siden være meldt om en mus eller rotte i en av borettslagets kjellere, men ikke i denne blokken.

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

Document reference: 18-0226/24

Tilleggskommentar

Balkonginnglassingen er en generell utfordring i hele borettslaget, og saker kan meldes til styret - munkelia@styrerommet.no. Nestleder Tom Svadberg har tlf. 92838592.

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: 18-0226/24

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Rakel Schei
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: r.schei@nordvikbolig.no

8337911 270/448 27.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 27.02.2025.

Boligselskap:	270 Munkelia Borettslag
Organisasjonsnr:	950.948.272
Andelseier:	Liv Elin Vermundsberget
Leieobjektnr:	448
Adresse:	Langbølgen 43, 1150 OSLO
Andelsnummer:	348
Borettsinnskudd:	kr 11.400,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/munkelia

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207767786	A	3.461.963,-	10 år 9 md.	12		Flyt	5,50%
* OBBK05-98207882062	A	3.776.379,-	27 år 9 md.	12		Flyt	5,50%
* OBBK06-98207882070	A	21.915.067,-	21 år 10 md.	12		Flyt	5,50%
* OBOS07-98208057774	A	11.667.414,-	28 år 2 md.	12		Flyt	5,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Felleskostnader	4.293,-
Trappevask	130,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	131,-	4.894,-	12.620,-	88.925,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK05-98207882062	8.885,-	53,-
* OBBK06-98207882070	51.529,-	338,-
* OBOS07-98208057774	27.428,-	160,-

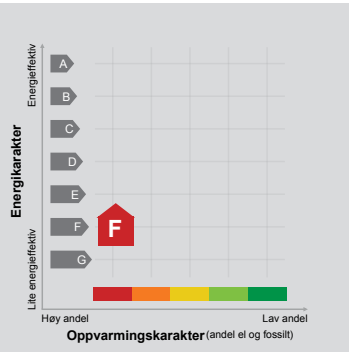
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 88.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

ENERGIATTEST

Adresse	Langbølgen 43
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80391897
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-85937
Dato	28.02.2025
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.

Velkommen til årsmøte i Munkelia Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til valgkomiteen
8. Forslag om å installere ringetablåer med kamera
9. Forslag om å tillate gassgrill på balkongene
10. Forslag om å etablere utvendige sykkelboder
11. Forslag om ikke å klippe all plen
12. Forslag om å gi andelseier anledning til å isolere gulv i egen leilighet
13. Forslag om å etablere solceller på tak/fasader
14. Forslag om å gjenopprette mulighet for tilkobling motorvarmere ved LB 56/58.
15. Forslag om at styreprotokollene skal være tilgjengelige for andelseierne og legges ut på Vibbo.
16. Forslag om godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styre ønsker Arild Rebbeng til møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi W. Svendsenforeslått. Protokollvitner velges i generalforsamlingen

Sak 4
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

Vedlegg
1. 0270 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

Sak 6
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000

Sak 7
Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å honorere valgkomiteen med kr 15 000

Forslag til vedtak
Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

Sak 8
Forslag om å installere ringetablåer med kamera

Forslag fremmet av:
Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak
Installere ringetablåer med kamera

Sak 9
Forslag om å tillate gassgrill på balkongene

Forslag fremmet av:
Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Åpne opp og tillate gassgrill på balkongen

Sak 10

Forslag om å etablere utvendige sykkelboder

Forslag fremmet av:
Vidar Mangset

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det etableres utvendige sykkelboder

Sak 11

Forslag om ikke å klippe all plen

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak

All plen klippes ikke

Sak 12

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

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Gi andelseier anledning til å isolere gulv i egen leilighet

Sak 13

Forslag om å etablere solceller på tak/fasader

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
Thor Arne Stenseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

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

Forslag fremmet av:
Gro Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 16

Forslag om godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner

Forslag fremmet av:
Richard Lunde

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det etableres godkjennings- og kontrollrutiner for felles tekniske installasjoner

---

Sak 17

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Tom Svadberg er ikke på valg.

Styremedlemmene Wenche Svedjan og Peter Myklebust trakk seg i perioden.

Roller og kandidater

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

- Robert Heiberg Kahrs

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

- Liv Hilde Hansen
- Oddbjørn Nybø

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

- Ine-Lill Andresen
- Knut Leirpoll

Valg av 2 varamedlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Lene Aarum Casquinha
- Rolf Westad

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

- Ingrid Elise Husby
- Lana Marusic
- Peter Myklebust

Sak 18

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Robert Heiberg Kahrs

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

- Liv Hilde Hansen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
159 227 228 229 231 232

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

Munkelia Borettslag har ingen ansatte.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

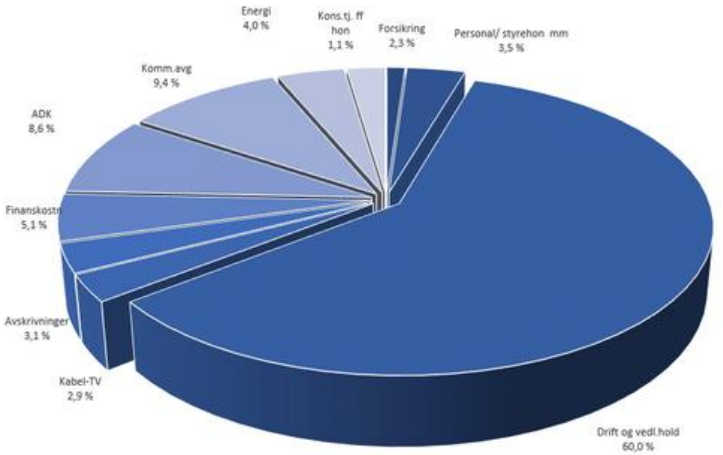
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til prosjektene enn først antatt, (rehabilitering av gavlvegger og skorsteiner, samt infrastruktur for lading av elbil).

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

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024
Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

RESULTATREGNSKAP

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

Overføringer:		
Til annen egenkapital	0	2 174 938
Fra annen egenkapital	-13 173 975	0

BALANSE

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

Pantstillelse	23	71 451 200	103 451 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Munkelia Borettslag

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

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

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

Innskudd garasje og garasjeanlegg avskrives ikke.

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

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

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 22

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

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

KOSTNADER

Underskudd tidligere år	331 972
Kostnader lån bergvarme	177 152
Dråpe/ICE	88 579
Strøm	134 442
SUM KOSTNADER	**732 145**
SUM ENERGIAVREGNING	**173 435**

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

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilkollektivet
Avtalen med Bilkollektivet er opprettholdt.

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

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

2022 Rehabilitering av fire gavlvegger

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

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

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

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

2015 Etablering av ny lekeplass i Mikrobølgen.

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

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

2012 Vindusutskifting og installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i fellesrom.

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

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

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

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

2005-2006 Utskiftninger til nye balkonger i høyblokka.

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

2003 Etablering av miljøstasjoner.

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

2001 Kjøpt garasjeanlegg fra Oslogarasjene AS.

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

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Munkelia Borettslag

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styre ønsker Arild Rebbeng til møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Styrets innstilling
Styret ber generalforsamlingen godkjenne forslaget

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra Gro Eriksen om å beholde honorar på kr 650 000
✗ **Ikke vedtatt.**

7. Honorar til valgkomiteen

Det foreslås å honorere valgkomiteen med kr 15 000

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

8. Forslag om å installere ringetablåer med kamera

Fremmet av: Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

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

Styrets innstilling
Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Forslag til vedtak:

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

9. Forslag om å tillate gassgrill på balkongene

Fremmet av: Sølvi Dybevold og Mathias Garborg

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

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

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

10. Forslag om å etablere utvendige sykkelboder

Fremmet av: Vidar Mangset

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

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

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

11. Forslag om ikke å klippe all plen

Fremmet av: Oddvar Dahle

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

Styrets innstilling

Forslaget oversendes styret til vurdering og eventuell oppfølging.

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Fremmet av: Oddvar Dahle

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

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

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

13. Forslag om å etablere solceller på tak/fasader

Fremmet av: Oddvar Dahle

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

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

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

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

Fremmet av: Thor Arne Stenseth

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

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

Forslag til vedtak:
Ikke vedtatt. Forslaget fikk 2 stemmer

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

Fremmet av: Gro Eriksen

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslaget fikk 6 stemmer

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

Fremmet av: Richard Lunde

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

Forslag til vedtak 2:
Forslaget oversendes styret uten realitetsbehandling
Forslaget ble vedtatt

17. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Tom Svadberg er ikke på valg.

Styremedlemmene Wenche Svedjan

Peter Myklebust fratrer styret 22.04.2024.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:

Robert Heiberg Kahrs

Følgende stilte til valg:
Robert Heiberg Kahrs

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

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen
Oddbjørn Nybø

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

Følgende stilte til valg:
Ine-Lill Andresen
Knut Leirpoll

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

Følgende stilte til valg:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Westad

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

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

18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

HUSORDENSREGLER
for
MUNKELIA BORETTSLAG

Revidert 2012
Revidert 2014
Revidert 2016
Revidert 2019
Revidert 2021

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

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

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

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

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. HK skal samarbeide med styret angående eventuell fellesdugnad.

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

6. Oppståtte skader bør HK snarest mulig meddele styret.

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

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

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

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

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

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

Varmepumper
Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

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

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

Husordensregler for balkongene:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

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

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

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

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

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

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

Oslo 03.02.2023
I styret for Munkelia Borettslag

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

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

Registreringsblankett ved ekstraordinær generalforsamling i Munkelia Borettslag

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

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

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Munkelia Borettslag

…….. **Eiers signatur**

…… **(Dato)**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langbølgen 43-49	Gnr.159, bnr.228	88/5101

Byggherre

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

AS/lw

Ansvarshavende

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

Dato 4.7.1990

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

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

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

TB/GF

KOPI

Oslo, den 21.1.1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 228 av 1. Bl.11.Langbølgen 43,45,47,49.

Journalnr.
63/157

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23.6.67.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

Ansvarshavende
Byggm. Leif Hannemyr, c/o Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3, Oslo 6.

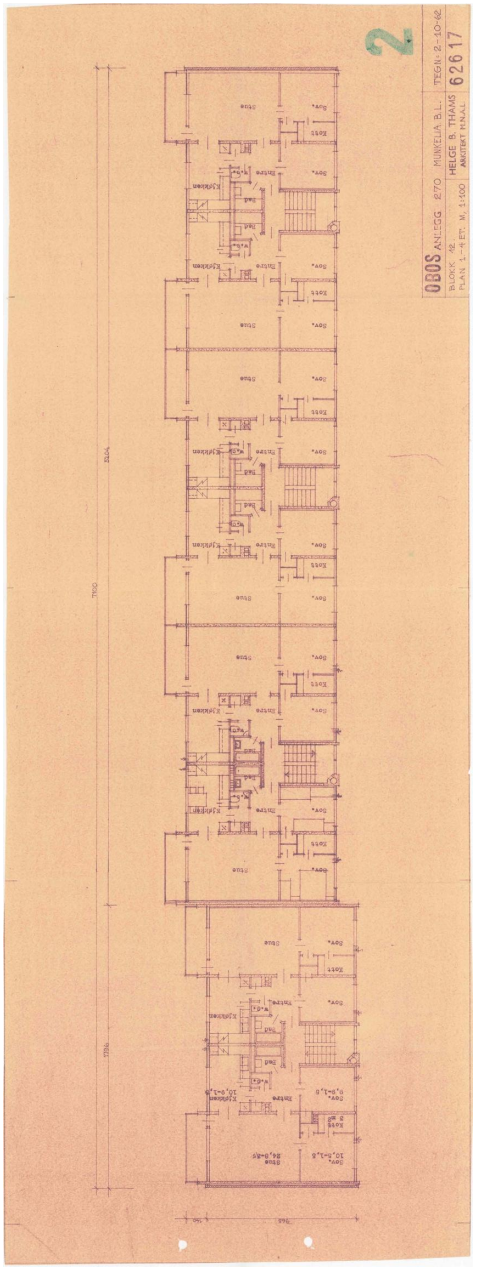
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

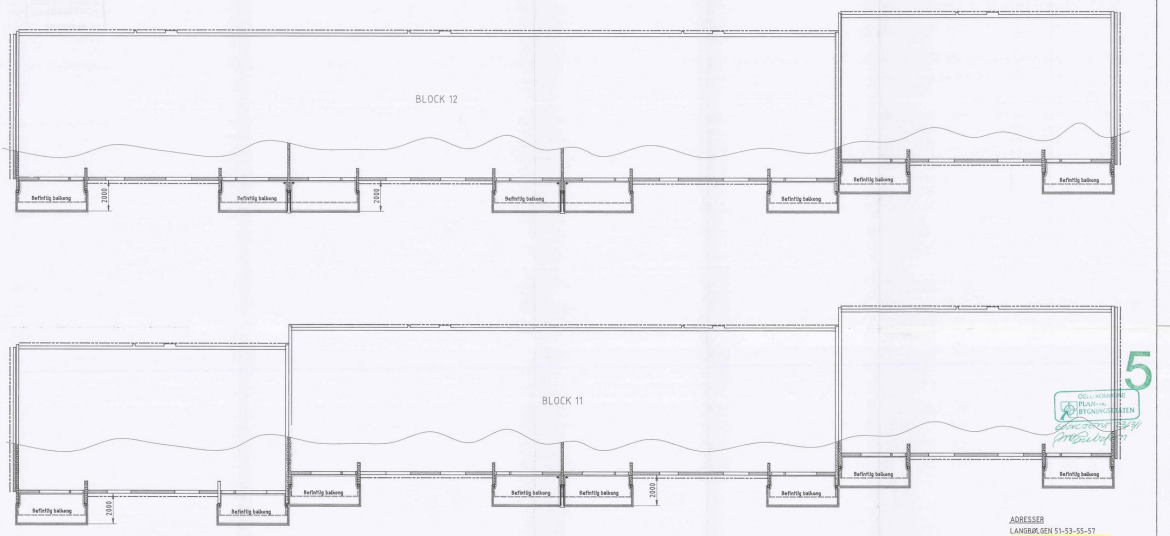
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Distriktsingeniør
T.Busch.

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

SKI C/18 4000. ANDVORD 2094649 —


2
0805 ANDSG 270 MUNKELIA B.L. TEGN: 2-10-62
BLOCK 4E HELGE B. THAMS
PLAN 1.-4 ETT M. 1:100 ARKITEKT M.N.A.L.
62617



5

ADRESSER
LANGBUEGEN 51-53-55-57
LANGBUEGEN 43-45-47-49

BYGGLOVSHANDLING

MUNKELIA BORETTSLAG
OSLO

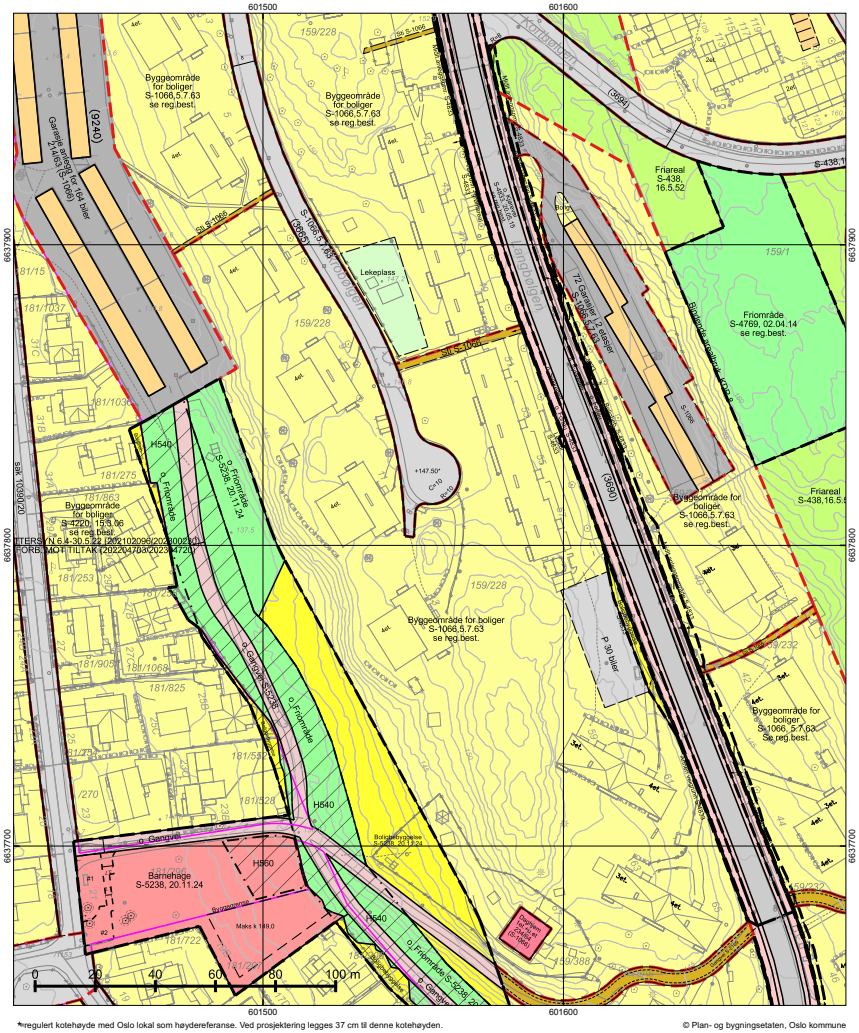
TDO AB
332 24 ARBOGA
Besöksadress: Järnvägsgatan 10 Arboga
Tel: 0589-86600 Fax: 0589-86622

PROJ.NR.	RIT-HÄNDEL AV	RITAD/SKAPAT
1711	Mos	O. Haglind
DATUM	ändrad av	
2000.11.23		

TYPISKA MELLANETAGE MED BALKONGER
FÖRE OCH EFTER OMBYGGNAD

BLOCK 12
BLOCK 11

SKALA/M.SK	RITNR.	REV.
1:100	A-301	


601500
601600
6637900
6637800
6637700
Byggeområde for boliger S-1066,5.7.63 se reg.best.
Byggeområde for boliger S-1066,5.7.63 se reg.best
Friareal S-438, 16.5.52
Friområde S-4769, 02.04.14 se reg.best.
Lekeplass
Barnehage S-5238, 20.11.24
Bolighusgrense S-5238, 20.11.24
Gangvei
Gangvei/sykkelvei S-5238, 20.11.24
o_Friområde S-5238, 20.11.24
H540
H950
Maks k 199,0
Byggegrense
Bygningsgrense
Kjørefelt
Kjørefelt S-4769, 02.04.14 se reg.best.
Kjørefelt S-4769, 02.04.14 se reg.best.
Kjørefelt S-4769, 02.04.14 se reg.best.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

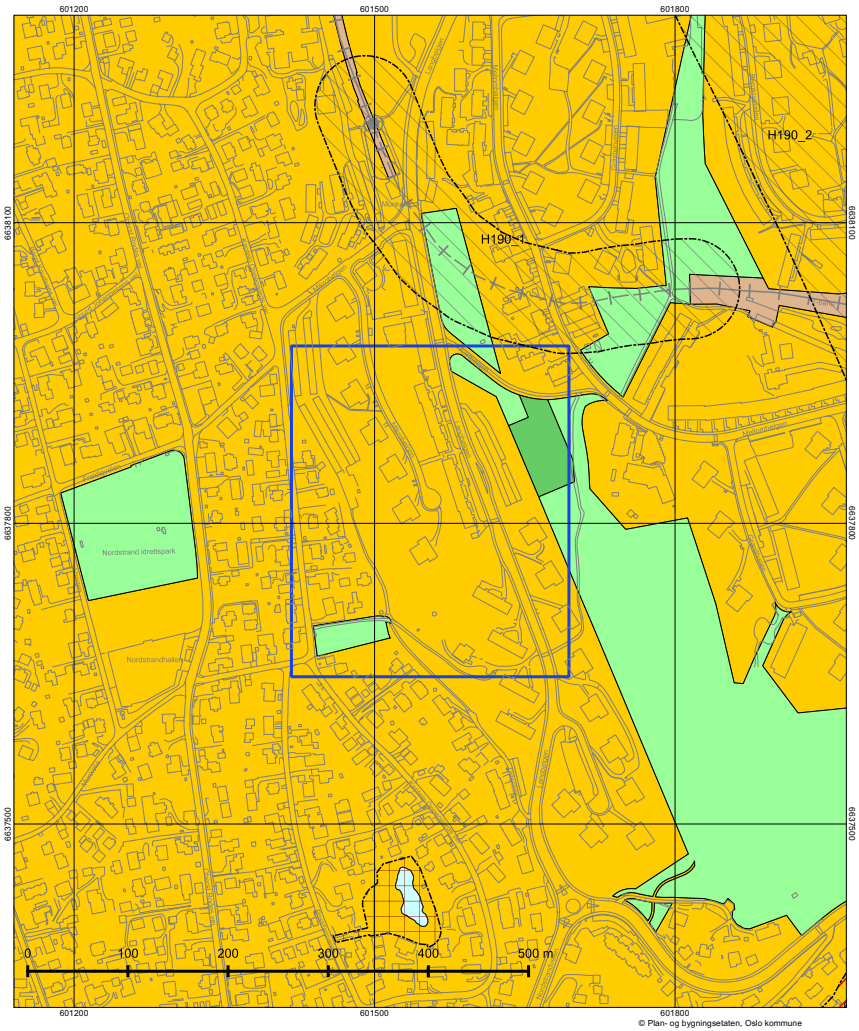
Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138996/ 86506475
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP
Adresse: LANGBØLGEN 43
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/228

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138996/86506475
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rakel Schei
LANGBØLGEN 43

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506475
8337909

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 228

Vi viser til bestilling av 20250227 for LANGBØLGEN 43.

GNR. 159 BNR. 228

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1966.

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

50483 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

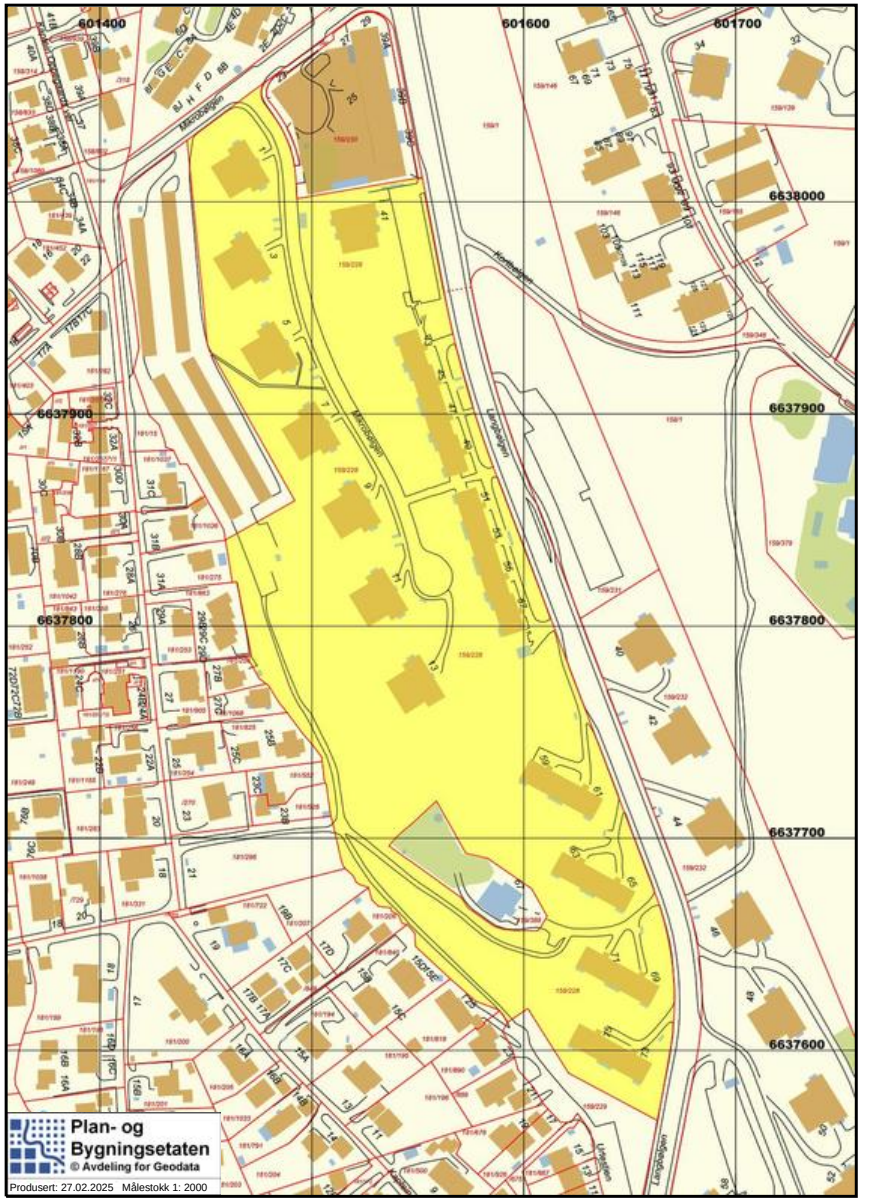
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200411657
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V060602

Mindre vesentlig endring - Langbølgen 39 gnr.159 bnr.288 slik at det legges tilrette for at det på eiendommen kan føres opp et tilbygg på opptil 515 m2. Maksimalt tillatt bruksareal for plan- området fastsettes til T-BRA=1600 m2.

Vedtaksdato: 06.06.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200109489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1066, 200109489

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Utfyllende reguleringsbestemmelser i tilknytning til mindre vesentlig endring av s-1066 for Langbølgen 39 og 41, gnr 159 bnr 230 og gnr.159 bnr. 228, som vist på kart ØIP – 2002-06 og datert 18.03.02.

§ 1. Avgrensing
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.05.02.

§ 2. Formål
Området reguleres til
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning

§ 3. Bestemmelse for byggeområde for boliger
Byggeområde for boliger gis samme reguleringsbestemmelser som øvrige deler av boligeiendom gnr. 159, bnr. 228, (S-1066, 5.7.63.)
Byggeområde for boliger skal ha atkomst som vist med pil på plankartet.

§ 4. Bestemmelse for byggeområde for forretning

§ 4.1
Utnyttelse
Tillatt bruksareal skal være maksimum T-BRA=1600 m^2. Areal i underetasje og garasje skal medregnes i T-BRA.

§ 4.2
Plassering og høyde
Innenfor byggegrense kan ny bebyggelse oppføres med den maksimale gesims-/mønehøyde som vist på plankartet. Et inngangsparti på østsiden av bebyggelsen med maksimal grunnflate på 25 m^2 kan tillates over gesims-/mønehøyde, likevel ikke høyere enn cotehøyde vist på plankartet.
Tekniske installasjoner tillates etablert over gesims, men må plasseres minimum 3 meter bak byggets fasadeliv.

§ 4.3
Utforming
Det skal legges vekt på høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og anlegg.

Bygninger
Bebyggelsen innenfor planområdet skal utgjøre en arkitektonisk helhet, men den kan likevel nyanseres med innbyrdes kontrast i uttrykk og utforming. Store flater skal brytes opp for å unngå monotoni.
Materialbruken for tilbyggets fasader skal bestå av rød tegl, stål og glass.

Utearealer
Alt ubebygd areal som ikke benyttes til nødvendige kjøreareales, gangarealer og parkeringsplasser, skal opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.
Gangarealer og arealer foran publikumsinngang skal tilrettelegges for gående og skilles fra kjøre- og parkeringsareal. Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg forskjellig fra kjøreareales.
Overgang mellom forskjellige typer belegg skal være presis.
Avgrensning mot beplantet areal skal være utført med kantstein.
Utearealet skal utformes slik at det fungerer tilfredsstillende for alle grupper fotgjengere, inkludert barn og bevegelses- og orienteringshemmede.
Oppstillingsplass for avfallscontainere skal skjermes.
Utendørs lagring tillates ikke.

§ 4.4
Atkomst og varelevering
Byggeområde for forretning skal ha atkomster som vist med piler på plankartet. All varelevering til forretning med atkomst fra Langbølgen skal være atskilt fra kundeatkomst.

§ 4.5
Parkering
Det skal opparbeides parkeringsplasser på terreng i henhold til middelverdien på den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for ytre by. 5% av p-plassene skal utformes for funksjonshemmede og

lokaliseres lett tilgjengelig fra publikumsinngang.
Det skal opparbeides plasser for sykkelparkering i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for sykkel.

§ 4.6
Utomhusplan
Sammen med søknad om tillatelse etter Plan- og Bygningsloven §93 skal det sendes inn detaljert plan for ubebygd del av planområdet i målestokk 1: 500.
Planen skal gjøre rede for avkjørsler, areal for av- og pålessing, oppstillingsplass for søppelcontainer, kjørearealer, gangveier, bil- og sykkelparkering, materialbruk og beplantning.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Utomhusarealet skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

Reguleringsplan for Kaptein Oppegaards vei 19B og 21 mfl.

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr/bnr 181/ 207 og 181/ 296 mfl.
Kartnummer OSI-201509823-2, datert 15.03.2019, revidert 15.02.2021 og 07.11.2022.

Planens hensikt

Intensjonen med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for en barnehage med tilhørende infrastruktur. Planen sikrer at det opprettholdes grøntstruktur i arealer regulert til friområde.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfri energikilder. Unntaket gjelder ikke for internt på bygge- og anleggsplassen.

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Trær og annen vegetasjon

Trær markert med «eksisterende tre som skal bevares» på reguleringskartet skal ikke fjernes. Trær som er dokumentert døde eller syke av sertifisert aborist, kan etter søknad tillates felt. Hvert tre som felles skal erstattes av trær som kan bli av samme størrelse. Trærne kan få en annen plassering der det er hensiktsmessig. Ved planting skal treets stammeomkrets være på minimum 30 cm målt 1 meter over terreng.

Nye trær og vegetasjon som plantes skal være stedegne, ikke giftige og ikke allergifremkallende.

1.4 Marksikringsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en marksikringsplan, laget av sertifisert arborist. Planen skal vise hvordan man i anleggsperioden skal beskytte eksisterende trær som skal bevares med rotsone. Planen skal også vise hvordan arealet avsatt til hensynssone for naturmiljø, H560, sikres og ivaretas i anleggsperioden.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelsen vest for friområdet på eiendom med gårds- og bruksnummer 159/228, inngår som boligområde etter bestemmelser i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006.

Boligareal øst for friområdet på eiendom med gårds- og bruksnummer 159/228, inngår som boligbebyggelse etter bestemmelser i reguleringsplan S-1066, vedtatt 05.07.1963.

2.2 Barnehage

2.2.1 Utnyttelse

Maksimum tillatt BRA = 1100 m^2.

Uteboder, overdekte soveplasser og lignende tillates med maksimum BRA= 50 m^2 totalt og skal regnes med i utnyttelsen.

Sykkelskur tillates med BRA= 12 m^2 totalt og skal regnes med i utnyttelsen.

Plan som ligger helt under terreng, eller som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.2.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

Uteboder, sykkelskur og overdekning for soveplasser, samt mindre terrengmurer, tillates plassert utenfor byggegrense.

2.2.3 Høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor høyder som vist på plankartet. Innenfor de øverste 1 meterne under angitt maksimal gesimshøyde, tillates kun oppført takoppbygg og tekniske installasjoner.

2.2.4 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelsen skal utformes med materialer av god kvalitet, med lang levetid og med tre som hovedmateriale på fasadene. Fasadene skal ha et uttrykk som er tilpasset barnehagefunksjonen. Lange fasader skal brytes opp, og bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og terreng.

Barnehagens hovedadkomst skal gis en tydelig markering mot utearealene i nord. Bebyggelsen skal henvende seg i alle retninger og det er viktig å unngå baksidepreg.

Taket skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det skal tilrettelegges for grønne tak på minst 80% av takflaten. Takoppbygg og tekniske installasjoner skal innpasses i den arkitektoniske utformingen, trekkes 2 meter inn fra gesims og utgjøre maksimum 10% av takflaten.

Solcelleanlegg på tak med en høyde på inntil 0,5 meter, kan tillates på maksimum (X) % av takflaten og kan plasseres inntil 1 meter fra gesims.

2.2.5 Krav til utearealer
Det skal være minimum 22 m^2 uteoppholdsareal per barn. Utendørs arealer som ikke er utformet eller egnet til lek og opphold kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealene for barnehagen.

Uteoppholdsarealene skal utformes med høy kvalitet tilpasset ulike aldersgrupper, og legge til rette for fysisk aktivitet, sosial kontakt og rekreasjon.

Utearealene skal opparbeides med naturmaterialer og i sin helhet gis et grønt naturpreg. Det skal være tilgang på materialer som kan formes/flyttes, som for eksempel sand, stokker og lignende, samt elementer som legger opp til trening av koordinasjon og balanse. Gummiasfalt og andre plastunderlag er ikke tillatt.

Utearealene skal være tilstrekkelig godt belyst, for å gi trygge og oversiktlige arealer og være tilgjengelige for allmennheten etter barnehagens åpningstid.

Arealer med elektromagnetisk felt over 0,4 mikrotesla tillates ikke opparbeidet for lek og opphold, og skal ikke medregnes som del av barnehagens uteoppholdsareal.

Bruk av støttemurer skal begrenses. Støttemur skal utformes i naturmaterialer innpasses i terrenget og tilrettelegges for lek. Maksimal høyde på støttemurer skal være 0,4 meter.

Brannoppstillingsplassen skal ha permeabelt dekke og en utforming som henger sammen med resten av barnehagens lekeareal. Plassen kan utformes med sykkelbane og veier som fortsetter ut i området rundt.

2.2.6 Avkjørsel
Innkjøring og utkjøring skal være som vist med piler på plankartet.

2.2.7 Parkering
Det skal opparbeides 3 parkeringsplasser for bil, hvorav minimum 1 plass skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse.

Det skal opprettes minimum 18 parkeringsplasser for sykkel.

Minimum 50% av sykkelparkeringsplassene skal ha overbygg, og det skal tilrettelegges for avsetting av sykkelvogner.

2.2.8 Miljøfaglige forhold
Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og på fasade til rom med støyfølsomt bruksformål skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021.

Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Gangveg
Gangveger skal være offentlige.

Gangvegen nord for barnehagen skal opparbeides med en bredde på 3,5 meter.

4 Grønnstruktur

2.1 Friområde
Friområdet skal være offentlig.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes så lenge den ikke medfører fare for omkringliggende områder.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone 560 – bevaring naturmiljø
Området innenfor hensynssonen anvist i plankartet, skal være naturområde uten tilrettelegging. Eksisterende vegetasjon skal beholdes så lenge den ikke medfører fare for omkringliggende områder. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i området.

5.2 Hensynssone – hensyn naturmiljø H540
Det skal ikke gjøres tiltak som forringer mulighetene for gjenåpning av Lambertseterbekken.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 (atkomst)

Avkjørsel og parkeringsareal skal løses innenfor bestemmelsesområde #1.

Arealet mellom veien og adkomstsonen skal anlegges med grønt permeabelt dekke, som for eksempel gressplen eller regnbed.

7 Bestemmelsesområde #2 (gangsone)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være en gjennomgående gangsone fra nord til sør. Ved gangsonen skal det være minst to trafikksikre møteplasser med minst to benker til bruk

for skolebarn, eldre og andre. Gangsonen skal være opphøyd og markert med kantstein. I overgangen mellom gangsonen og gangvegen i nord, skal skolevei markeres tydelig.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Vilkår for gjennomføring

8.1 Dokumentasjonskrav

8.1.1 Før rammetillatelse kan gis

- Skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.
- Skal belysningsplan for planområdet sendes inn.
- Skal marksikringsplan og riggplan sendes inn.
- Skal byggeplan for gangveg, godkjent av Bymiljøetaten, sendes inn.
- Skal det sendes inn en utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise: leke- og oppholdsarealer, eksisterende og fremtidig terreng, samt stigningsforhold, terrengtilpasning til naboene, beplantning og grønne vegetasjonsflater, nye og eksisterende trær, overvann og snødeponi, materialbruk, gjerder og støttemurer innpasset i terreng, parkering for bil og sykkel, overdekking av sykkelparkeringsplasser, parkering for barnevogner, oppstillingsplass for brannbil, avfallshåndtering, gangvei, opphøyd gangsone, atkomstområde, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil og varelevering langs vei.
- Skal det være dokumentert i utomhusplan med tilhørende notat og beregninger, at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

8.1.2 Før igangsettingstillatelse gis

- Skal det dokumenteres at eksisterende trær som skal bevares og trærnes rotsone er beskyttet i henhold til godkjent marksikringsplan.

8.1.3 Før midlertidig brukstillatelse gis

- Skal uteareal ene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og belysningsplan.
- Skal gangsone med møteplasser være ferdig opparbeidet.
- Skal gangvegen langs barnehagens formålsgrense i nord være ferdig opparbeidet, i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Skal godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

S-2169

Endret reguleringsplan for trafikkområde - gangvei 9229 - mellom krysset Kaptein Oppegaards vei - Munkelia og krysset Kortbølgen- Mellombølgen. (Gangvei 9229)

S-2169 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601266
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-1066

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

Vedtaksdato: 05.07.1963

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 196301351

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

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

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

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

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

Oslo

S-4833

HOVEDSYKKELRUTE I LANGBØLGEN MELLOM LAMBERTSERVEIEN OG NORDSTRANDVEIEN.

Detaljregulering

Vedtaksdato: 20.05.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201200590

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGBØLGEN PÅ LAMBERTSETER
mellom Lambertseterveien og Nordstrandveien

§ 1 Avgrensning
Regulert område er vist på plankart merket OIS-201200590, datert 01.10.2013, og revidert 22.10.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privattjenesteyting

Grønnstruktur:
- Friområde

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veigrunn -teknisk anlegg
- Annen veigrunn -grøntareal

Hensynssone:
- (H-140) - frisiktsone

Bestemmelsesområde:
- Midlertidig rigg og anleggsområde

§ 3 Midlertidig anleggsområde
Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde kan benyttes til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at anlegget er avsluttet, skal området være ryddet og istandsatt og midlertidig regulering faller bort.

§ 4 Holdeplasser
Innenfor arealer regulert til kjørevei kan det etableres holdeplasser for buss.

§ 5 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming legges til grunn ved den videre detaljeringen av tiltakene; med vekt på dekke, kanter/terskler, synlighet, mv.

§ 6 Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur
Arealene gis reguleringsbestemmelser som den til enhver tid tilliggende plan.

§ 7 Frisiktsone
Sikthindrende vegetasjon, gjenstander, skilt eller konstruksjoner skal ikke forekomme innenfor de frisiktlinjene merket i plankartet.

§ 8 Overvann
I anlegget innarbeides lokal overvannshåndtering.

§ 9 Utforming
Ved prosjektering og gjennomføring skal det legges opp til i størst mulig grad å bevare veiens hovedpreg og de strukturelle kvalitetene av kulturhistorisk interesse, som tidstypiske forhager til blokkbebyggelsen langs Langbølgen mellom Skiferveien og Hellinga, naturterreng med fjellknauslandskap mot Lambertseter kirke, og større trær. Vegetasjon som ikke hindrer gjennomføring av tiltaket skal søkes bevart, og skal sikres i anleggsperioden. Ved inngrep i forhager skal beplantning og utforming gjenetableres så langt det er mulig.

§ 10 Dokumentasjonskrav
For strekningen mellom Skiferveien og Munkelia T-banestasjon skal det sammen med rammesøknad sendes inn landskapsplan som viser detaljert opparbeidelse og utforming. Planen skal vise eksisterende og framtidig vegetasjon, terrengbehandling, murer og gjerder.

Det skal utarbeides marksikringsplan for den delen av Lambertseter kirkepark mot Langbølgen som omfattes av registrert biologisk mangfold, naturtype klasse A - nasjonal verneverdi. Planen skal også vise og beskrive hvordan naturmangfold og terreng ivaretas under byggeperioden.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.05.2015, sak 111. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.05.2015

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823
MVA

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 18-0226/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langbølgen 43 1150 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 228 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no