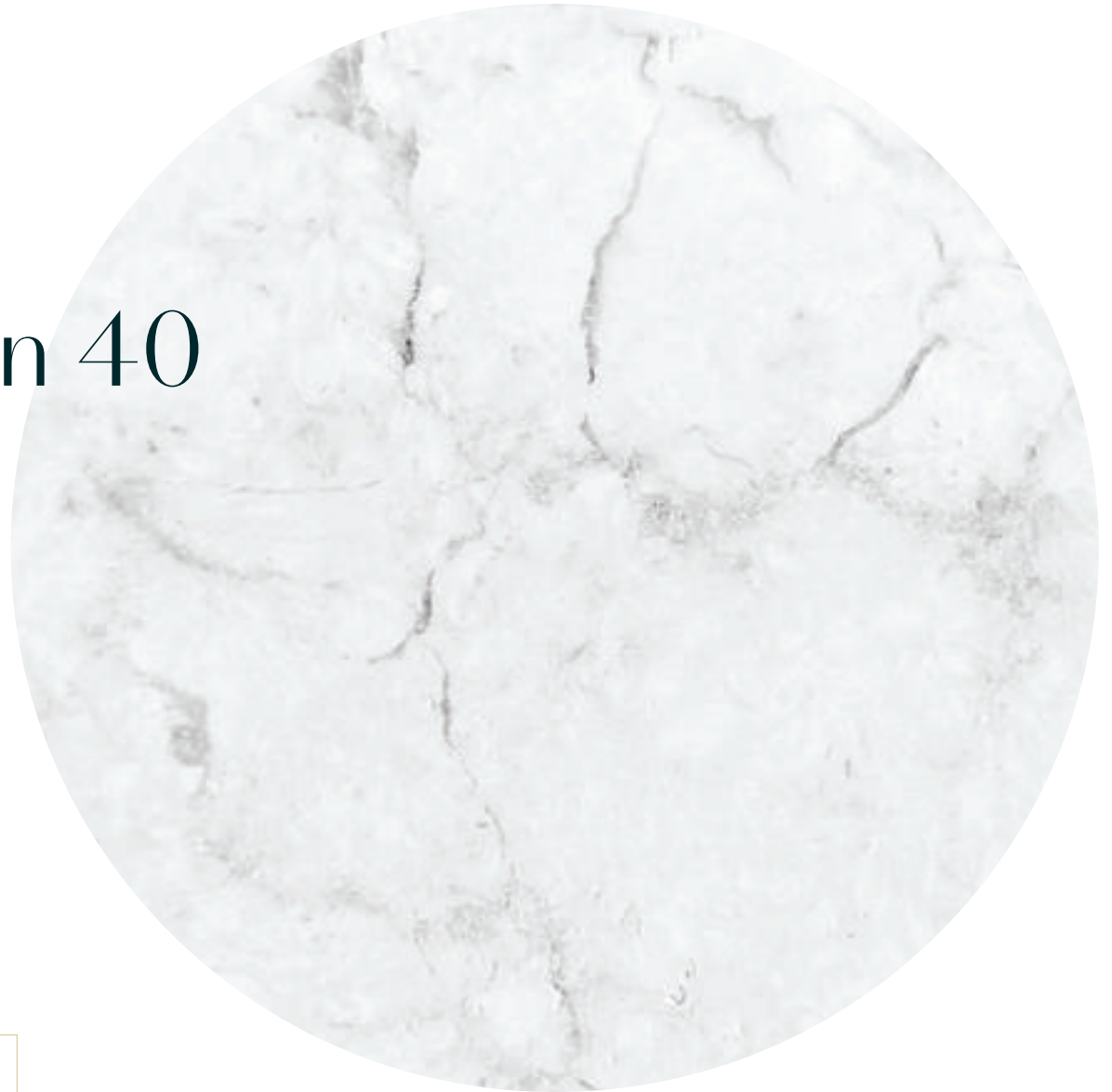


Langbølgen 40



Velkommen til

Langbølgen 40



Salgsoppgaven produsert 11. august 2025

Lambertseter/Munkelia

Lys og romslig 3-roms topp- og hjørneleilighet | Solrik og innglasset balkong | Peis | Stort potensial

Prisantydning	4 700 000,-
Fellesgjeld	87 076,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	4 796 638,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 423,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	88 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1965

Megler	Hanne Eika Klempe
Telefon	959 24 589
E-post	h.klempe@nordvikbolig.no

Megler 2	Kristoffer J.S Johannessen
Telefon	951 27 617
E-post	k.johannessen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en romslig og lys 3-roms topp- og hjørneleilighet. Boligen er en borettslagsleilighet og ligger fritt og usjenert til i 4. etasje. Populært borettslag med skogen som nærmeste nabo. Leiligheten har en gjennomtenkt og god planløsning. Videre har boligen en solrik og innglasset balkong på ca. 8 kvm.

- Sørvestvendt og innglasset balkong
- God planløsning
- Stor og lys stue med peis
- Romslig spisekjøkken med plass til langbord
- To gode soverom
- Flott opparbeidet fellesarealer med lekeplass
- Godt med lagringsplass i tre boder
- Parkeringsleie etter venteliste

Attraktiv beliggenhet med ca. 350 meter til Munkelia T-banestasjon som tar deg til sentrum på under 20 min. Kort avstand til butikker, skoler, barnehager og turområder. Lysløype like ved på Bergkrystallen.

Arealer og innhold

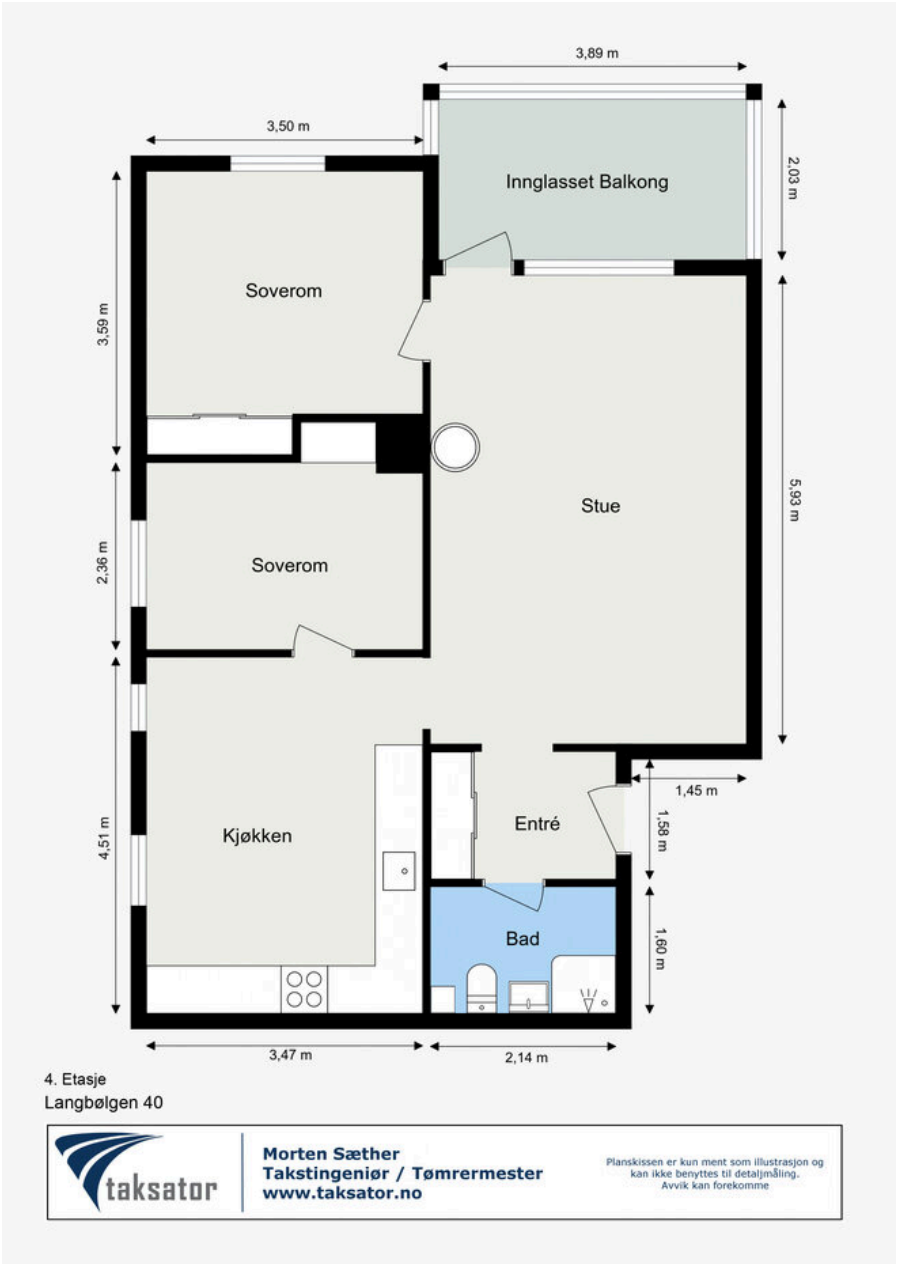
BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	10 kvm
BRA-b:	8 kvm
Totalt BRA:	88 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Boder.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 6 kvm.



4. Etasje
Langbølgen 40

taksator
Morten Sæther
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme


VENEZIA








VENEZIA


























40
40








40

Informasjon

Langbølgen 40

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0081/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Langbølgen 40, 1150 OSLO
Gnr 159, bnr 232 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 301 i Munkelia Borettslag, org.nr. 950948272

Selger
Anita Beatrice Cristofoli

Kjøpesum og omkostninger
4 700 000,- (Prisantydning)
87 076,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 787 076,- (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))
---
4 796 638,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 805 938,- (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
1965

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 10 kvm
BRA-b: 8 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Entré/gang, bad, to soverom, kjøkken og stue.
BRA-b: 8 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 78 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Boder.
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 6,2 m^2.

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,1 m^2 og 2,4 m^2.

Begge er merket med nr. 401.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Tre boder. Innglasset balkong. Mulighet for garasjeleie etter venteliste.

Standard

Stue
Lys og romslig stue med utgang til innglasset balkongen som blir en fin forlengelse av stuen i sommermånedene. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en lys og trivelig stemning. Plass til spisebord om ønskelig. Peis i stue for de kalde vintermånedene.

Balkong
Utgang fra stue til sørvestvendt innglasset balkong på ca. 8 kvm. Balkongen ligger fritt og luftig til med gode solforhold. God plass til loungemøbler og mindre grill.

Kjøkken
Romslig kjøkken i separat rom med god plass til større spisestuebord. Kjøkkenet har eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, samt noen vitrinefronter. Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i kompositt. Malte fliser på vegg over benk. Lys under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass til kjøle/fryseskap og komfyr. Waterguard er montert i benkeskap under kum. Ventilator med kullfilter over stekesonen. Malte fronter og byttet benkeplate i 2020.

Soverom
To soverom med god størrelse. Plass til seng, nattbord og garderobeløsning på begge soverommene.

Bad
Lyst bad som holder en eldre standard. Badet er har reflektorovn på vegg. Videre er rommet innredet med dusjkabinett, gulvmontert klosett, veggmontert

servantskap med profilerte fronter og opplegg for vaskemaskin. Flislagte vegger og gulvbelegg. Badet har fått TG3 og anbefales oppusset.

Entré
Innbydende og hyggelig entré med fliser. God plass til å henge fra seg yttertøy og sko i skyvedørsgarderobe.

Overflater
Gulv:
Flislagt gulv i entré/gang. Laminat gulv på ett soverom. Ellers 3-stavs parkett. Gulvbelegg på bad.

Vegger:
Malt strie/brystningspanel og glatte, malte flater. Fliser på bad.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles etter ventelister. 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i regi av munkelia borettslaget høsten 2023 utført utbedringer og
reparasjoner av pipeløpet . Det ble også undersøkt inne i boligen at alt var ok , før bruk av vedovnen.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Det ble utført kontroll av ventilasjonen inne i boligen. Samtidig som arbeid utført på pipeløp høst 2023.Borettslaget
som stod for regi av dette.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: ja og utbedret høsten 2023 av borettslaget.

Bygningssakkyndig

Taksator AS v/ Morten Sæther

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra

normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningen 4. etasje.

Leiligheten holder en gjennomgående noe eldre standard.

Naturlig avtrekksventilasjon.

Peis ovn i stuen, ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder plassert på kjøkkenet.

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.

Eldre baderom med behov for modernisering.

Gulvmontert klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012. Gjelder vinduer på soverommene og kjøkkenet.

–

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

Eldre vinduer i stuen: Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

–

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

Dører: Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

–

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

Entrèdør: Finert, brann- og lydklassifisert entrédør.

–

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i aluminium.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,15 m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.
–

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

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Pipe og ildsted: Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.
–

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Eldre vinduer i stuen
Det er påvist andre avvik:. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.
Konsekvens/tiltak: Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Dører

Det er påvist andre avvik:. Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.
Konsekvens/tiltak: Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflater
Det er påvist andre avvik:. På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.
Generelt noe slitasje og eldre/utidsmessige overflater.
Konsekvens/tiltak: Oppgradering bør påregnes.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. På befaring ble det påvist at soveroms dør tar i karm/terskel.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Lokal utbedring, justering av dør.
Evt bytte av eldre innerdører.

4. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er påvist andre avvik:. Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning samt alder.
Konsekvens/tiltak: Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

4. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon
Det er påvist andre avvik:. Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.
Konsekvens/tiltak: Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.
Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Elektrisk anlegg
Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar: Siden dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en EI-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.

Bygningsdeler som har fått TG3:
4. Etasje - Bad - Generell
Eldre baderom med reflektorovn på vegg.
Dusjkabinett, gulvmontert klosett, veggmontert servantskap med profilerte fronter og opplegg for vaskemaskin.
Flislagte vegger og gulvbelegg.
_

Bad og underliggende konstruksjoner trolig fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at

våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist bom på enkelte veggfliser/slitasje, belegg er ikke festet skikkelig til underlaget.
Eldre slukløsning, påvist rust i sluket.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
4. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg/yttervegg og fast innredning.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Innbo og løsøre

Komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap, vaskemaskin medfølger boligen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengte lamper medfølger ikke.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Peis

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3300-4300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 423,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, betjening av renter og avdrag andel fellesgjeld, vaktmester, kommunale avgifter, bygningsforsikring, trappevask, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 324 497,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 297 987,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Global Connect inkludert i fellesutgifter. TV tegnes i egen avtale og vil bli fakturert utenom fellesutgifter.

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. Første innflytting skjedde i 1965. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

For mer info og historikk for utført arbeid og vedlikehold se vedlagte innkalling til årsmøte.

Det påløper et innmeldingsgebyr til OBOS på kr 500,- pr. andelseier.

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 87 076,-pr. 05.08.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207767786
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 3 361 050,22
Innfrielsesdato: 30.10.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207882062
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 3 751 796,00
Innfrielsesdato: 30.10.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207882070
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,25%
Restsaldo 21 692 179,00
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208057774
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,25%
Restsaldo 11 592 148,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjeld.

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.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207767786
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207882062
Restsaldo: 8 826,89
Kapitalkostnader: 50,93

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207882070
Restsaldo: 50 999,49
Kapitalkostnader: 331,01

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208057774
Restsaldo: 27 249,75
Kapitalkostnader: 155,91

Fellesformue

Kr 12 620,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 3 116 732,- og foreslås overført egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Budsjett for 2025 anslår et overskudd på kr 331 004,-.

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

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 29 927 kvm (Eiertomt)
Borettslagets tomt er opparbeidet med plen- og grøntområder lekeplass, sittegrupper og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Fra Langbølgen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger med meget attraktiv beliggenhet i Munkelia borettslag på på Munkelia/Lambertseter. Her har du umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, dagligvare og Lambertseter senter med en rekke servicetilbud. På Lambertseter senter finner du blant annet Vinmonopol, apotek og diverse serveringssteder - her har du over 70 butikker og flere spisesteder.

I tillegg byr området på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rundt Bergkrystallen med egen lysløype, Østensjøvannet og i Østmarka med flotte turmuligheter sommer som vinter. Videre har man 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.

Fra boligen er det kun 200 meter til Munkelia T-banestasjonen som tar deg til sentrum på 17 minutter. Det er i tillegg gode bussforbindelser i området. Fra boligen er det kort vei til skoler og barnehager, deriblant Lambertseter videregående. Kort spasertur til Lambertseter skole (1.-10. klasse). Flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Område preget av fritid og kultur og kan tilby Deichmanske Bibliotek, Symra kino og Lambertseter Gård i nærheten, samt Lambertseter Svømmehall. Flere treningssentre i nærområdet. 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. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og har blitt et populært samlingspunkt for områdets beboere. Her finner du og spisesteder som Samson Bakeri, kaffebarer som Kaffebrenneriet og Espresso House, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, apotek og blomsterbutikk.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av villa- og blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 1970. Videre foreligger det ferdigattest for fasadeendring fra 1990 og oppføring av balkonger fra 2003.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig etter S-1066 - Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 159, bnr. 130 og del av bnr. 1 m.v. - Munkelia i Oslo. § 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.

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:

301/159/232:
08.11.1966 - Dokumentnr: 16220 - Bestemmelse om vannledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1973 - Dokumentnr: 5972 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 5972 - 6012
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

31.05.1966 - Dokumentnr: 7248 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

24.04.1975 - Dokumentnr: 927155 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.159 bnr.272.

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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 42 300,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 1 800,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Samlet skal selger betale kr. 117 298,- 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 11. august 2025

Megler

Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2

Kristoffer J.S Johannessen, Eiendomsmegler
Tlf. 95127617

Meglerforetaket

Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Langbølgen 40

Langbølgen 40

Nabolaget Pynten - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	641 elever, 39 klasser	10 min 0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.)	701 elever, 28 klasser	13 min 1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	546 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.)	991 elever, 51 klasser	19 min 1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ...	286 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole	624 elever	8 min 4.2 km

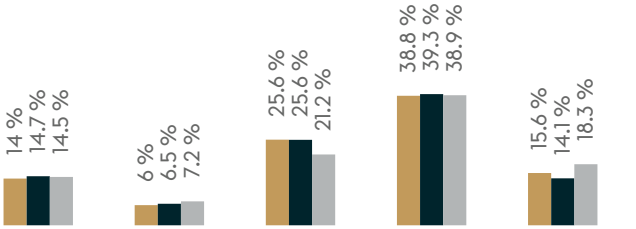
Offentlig transport

Langbølgen	Linje FB10, 79	1 min 0.1 km
Munkelia	Linje 1, 4	6 min 0.5 km
Sæter	Linje 13, 19	18 min 1.5 km
Nordstrand stasjon	Linje L2	5 min 2.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.4 km

Barnehager

Munkelia barnehage (1-5 år)	31 barn	3 min 0.2 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-...	70 barn	5 min 0.4 km
Mellombølgen barnehage (1-5 år...	216 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

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 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Mikrobølgen ballplass	2 min
Nordstrand kunstgressbane	9 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 2025

Tilstandsrapport

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 232
Andelsnummer 301

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 11.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20856-25273 **Referansenummer:** WL8287

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Morten Sæther **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Morten Sæther

ms@taksator.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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

3-roms leilighet med innglasset balkong, beliggende i bygningen
4. etasje.
Leiligheten holder en gjennomgående noe eldre standard.

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

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.

Eldre baderom med behov for modernisering.
Gulvmontert klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 3 stk boder.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet med innglasset balkong:

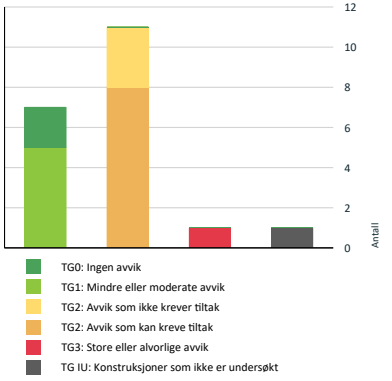
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
I henhold til originale byggetegninger.
- vegg mellom tidligere kjøkken og spiseplass er fjernet.

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

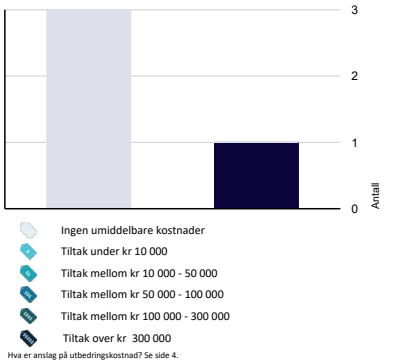
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.
Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.
Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.
Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige

Sammendrag av boligens tilstand

opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.
I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med innglasset balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell** Gå til side

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 > Eldre vinduer i stuen** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1965

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.
Gjelder vinduer på soverommene og kjøkkenet.

–

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

TG 2 Eldre vinduer i stuen

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

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

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1989.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

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

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Entrèdør

Finert, brann- og lydklassifisert entrédør.

–

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Betongdekke.
Rekkverk i aluminium.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,15 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

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

Utvendige trapper er et fellesansvar og tilstand ikke vurdert.

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
Grunnmur i betong.
Ytterveggene er forblendet med teglstein samt felter med liggende kledning.
Støpte dekker som etasjeskillere.
Motstående pulttak i trekonstruksjon, som er tekket med papp/folie.
Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

–

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

–

Bygningen stod ferdig i 1965 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv i entrè/gang.
Laminat gulv på ett soverom.
Ellers 3-stavs parkett.

Vegger:
Malt strie/brystningspanel og glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Himlingshøyden ble i stue målt til ca. 2,50 m.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

På befaring ble det påvist slittasje/merker i parkett gulv.
Generelt noe slitasje og eldre/utidsmessige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering bør påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner (betongelementer) fra byggeårene.

Tilstandsrapport

–

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

–

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i bygningen.
Peis ovn med glassdør i stue for vedfyring.
Glassplate under peisovn.

–

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

TG 2 Innvendige dører

Glatte, malte originale innerdører.
Noe nyere glatt innerdør til ett soverom.

–

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

Glatte, malte originale innerdører.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

På befaring ble det påvist at soveroms dør tar i karm/terskel.
Eldre innerdører må påregnes vedlikehold, evt byttes.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Lokal utbedring, justering av dør.
Evt bytte av eldre innerdører.

Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré/gang og ett soverom.

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Plassbygdskap på det minste soverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Eldre baderom med reflektorovn på vegg.
Dusjkabinett, gulvmontert klosett, veggmontert servantskap med profilerte fronter og opplegg for vaskemaskin.
Flislagte vegger og gulvbelegg.

–

Bad og underliggende konstruksjoner trolig fra byggeår.
Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på våtrom er ca 20-25 år.
Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering må påregnes.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og risikoen for manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er påvist bom på enkelte veggfliser/slitasje, belegg er ikke festet skikkelig til underlaget.
Eldre slukløsning, påvist rust i sluket.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Eldre kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter.
Noen vitrinefronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i kompositt.
Fliser (malt) på vegg over benk.
Lys under overskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Plass til kjøle/fryseskap og komfyr.
Waterguard er montert i benkeskap under kum.

–

Opplyst av eier:
Malte fronter og byttet benkeplate i 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning samt alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkken og innredning fungerer med dagens bruk.
Oppgradering vil være naturlig ved evt. oppussing.

4. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator med kullfilter over stekesonen.

–

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

–

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

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

I hovedsak vannrør av kobber. Mindre deler med PEX.

–

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

–

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

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

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

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

Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i ett skap på kjøkkenet ca. 120 L med ett produksjonsår fra 2015.

–

Det er montert waterguard i benkeskap ved siden av.
Ukjent om sensor ligger ved bereder.

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner.

–

Fastmonterte varmekilder kan være av varierende alder/kvalitet.
Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom
annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er ikke satt.

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 lokalisert i trappegang.
Skrusikringer.
35 Amp hovedbryter.

Selvavlesende strømmåler er installert.

–

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

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

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

–

Det anbefales at det gjennomføres en EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet eller deler av det.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

I henhold til gjeldende forskrift og standard må alle eventuelle avvik, store og små, utbedres for å oppnå TG1 på det elektriske anlegget.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
    En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Siden dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
–

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

Arealer

3-roms leilighet med innglasset balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft (fellesareal)		6		6	
4. Etasje	70			70	
Innglasset balkong			8	8	
Kjeller (fellesareal)		4		4	
SUM	**70**	**10**	**8**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft (fellesareal)		Bod	
4. Etasje	Entré/gang, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue		
Innglasset balkong			Innglasset balkong
Kjeller (fellesareal)		Boder	

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO
Norsk takst

Kommentar

4.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, kjøkken, 2 soverom og stue.
Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 7,8 m².
–

Loft (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 loftsbod med ett gulvareal på ca. 6,2 m².

Kjeller (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med ett gulvareal på ca. 2,1 m² og 2,4 m².

Begge er merket med nr. 401.
–

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I henhold til originale byggetegninger.
- vegg mellom tidligere kjøkken og spiseplass er fjernet.

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En brannselle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

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)
3-roms leilighet med innglasset balkong:	0	78

Kommentar

3-roms leilighet med innglasset balkong:

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte
standarder. Takstingeniøren er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	Morten Sæther	Takstingeniør
	Anita Beatrice Cristofoli	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Langbølgen 40

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
401/MUNKELIA BORETTSLAG	950948272	401	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Cristofoli Anita Beatrice

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
301	11 900	12 620	*31.12.2024*	87 076	*05.08.2025*

Kommentar
Tall er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet med innglasset balkong i 4.etasje.
Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt borettslag på Munkelia/Lambertseter - grensende til skogholt.
Kort avstand til barnehager, skoler alle trinn, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon samt Lambertseter senter med alle sine forretninger og servicetilbud.

Om tomten

Felles eiet tomt på 29907,1 m².

Gateparkering etter gjeldende regler.
Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som fordeles etter lister.
Gjesteparkering.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 423,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Munkelia Borettslag består av i alt 428 leiligheter fordelt på 17 punkthus- og 6 lamellblokker i 3 til 4 etasjer og 1 høyblokk i 9 etasjer.
Første innflytting i borettslaget skjedde i 1965 og tomten ble kjøpt i 1986.
Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 950 948 2720 og OBOS er forretningsfører.
Fellesvaskeri i borettslaget.

Større vedlikehold og rehabiliteringer
2024: Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene, installasjon av vannmålere og OBOS-nøkkelen
2023: Rehabilitering av skorsteinene, fulgt opp pålegg til andelseierne om feil/mangler ildsteder/ventilasjon, full rehabilitering av gjenstående åte gavlvegger og etablert lovpålagt infrastruktur lading elbil i samtlige garasjer og resterende p-plasser, oppussing av kjellernedgangene og inngangspartiene i lamellblokkene.
2022: Installasjon av fbernet.
2021: Skiftet til ledlys i alle oppganger og inngangspartier. Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene i Langbølgen 41-51. Full rehabilitering av fre gavlvegger i Langbølgen 61, 65, 69 og 73.
2020: Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene ved alle blokkene i Mikrobølgen.
2019: Nyt 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 vindusbret 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 (unntat 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 neting, 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. Fortsat med program for utskifting av elektriske hovedtavler i boretslaget. (Gjennomføres i perioden 2000-2010).
2005-2006: Utskiftninger til nye balkonger i høyblokka.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styret.

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring				

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	07.08.2025	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.08.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.08.2025	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier	07.08.2025	Som påviste og gav opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.08.2025	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	07.08.2025	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Langbølgen 40 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 232
301 OSLO

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 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/WL8287

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Cristofoli, Anita Beatrice	9578-5993-4-3558235	2025-08-05 09:09:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
44-0081/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langbølgen 40, 1150 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Anita Beatrice Cristofoli

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. mai 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 36121513
Forsikret i: Sparebank1 forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble i regi av munkelia borettslaget høsten 2023 utført utbedringer og reparasjoner av pipeløpet . Det ble også undersøkt inne i boligen at alt var ok , før bruk av vedovnen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Det ble utført kontroll av ventilasjonen inne i boligen. Samtidig som arbeid utført på pipeløp høst 2023.Borettslaget som stod for regi av dette

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: ja og utbedret høsten 2023 av borettslaget

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 44-0081/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Cristofoli, Anita Beatrice	**2025-08-05**

Identifikasjon

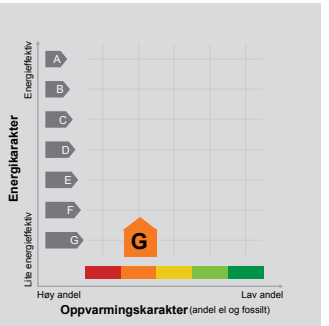
bankID Cristofoli, Anita Beatrice

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Langbølgen 40
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81409986
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-152952
Dato	08.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	70
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0081/25 . Vår ref.: 0270-1-401 Dato: 05.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkelia Borettslag
Organisasjonsnr:	950948272
Andelseier:	Cristofoli, Anita Beatrice
Medeier:	
Leilighetsnummer:	401
Adresse:	Langbølgen 40, 1150 OSLO
Andelsnummer:	301
Gnr.	159
Bnr.	232

Borettsinnskudd: Kr. 11 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer .
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 , Frysebokss 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:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207767786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	3 361 050,22
Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	3 751 796,00
Innfrielsesdato:	30.10.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	21 692 179,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208057774
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	11 592 148,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 423,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	130,00	
Felleskostnader	4 293,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Innberetningspliktige inntekter:	131,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 894,-
Annen formue:	12 620,-
Gjeld:	88 917,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882062
Restsaldo:	8 826,89
Kapitalkostnader:	50,93

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882070
Restsaldo:	50 999,49
Kapitalkostnader:	331,01

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208057774
Restsaldo:	27 249,75
Kapitalkostnader:	155,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 076,13,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Knut Johan Leirpoll, e-post: knut.leirpoll@gmail.com

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 270
MUNKELIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MUNKELIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:
26. mai 2025 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Velkommen til generalforsamling
Innregistrering fra kl. 17.30. til kl. 18.00

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

18. Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

19. Valg av tillitsvalgte

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKELIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0270 Revisjonsberetning og årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

Sak 8

Forslag om å endre vedtektenes punkt 4-2 om bruksoverlating

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Dagens bestemmelse lyder:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår bestemmelsen endret til:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtektene pkt. 4-2 om bruksoverlating endres.

Sak 9

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 4-3 om bygningsmessige arbeider endres.

Sak 10

Forslag om å endre vedtektene punkt 5-1 om fyringsanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 5-1 om fyringsanlegg endres.

Sak 11

Forslag om å forenkle husordensreglenes bestemmelser om bruk av vaskerier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Disse bestemmelsene lyder i dag slik:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

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

Styret inviterer generalforsamlingen til å beslutte disse endringene.

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

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

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

og

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

Dersom disse endringene vedtas, vil bestemmelsene lyde:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om bruk av vaskerier vedtas slik foreslått av styret.

Sak 12

Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Oppussingsarbeid er etter styrets oppfatning en betydelig større belastning på naboer enn mer tilfeldig «banking, boring og bruk av støyende maskiner». Etter styrets erfaring har folks oppussings- og

fornyelsesbehov endret seg over tid og det er nå nesten unntaket dersom en leilighet tas i bruk bare etter en overflatepussing. Arbeidslivet synes også å ha endret seg, slik at det er blitt «normalen» at oppussingsarbeider skjer innenfor hele den tillatte periode, mellom klokken 8 til 21 på hverdager.

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid vedtas slik foreslått av styret.

Sak 13

Forslag om å utvide åpningstidene for vaskeriene

Forslag fremmet av:
Anett Sundelius, Langbølgen 42

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak
Vaskeriene kan også brukes på søndager.

Sak 14

Forslag om at borettslaget spyler avløpsrørene fast en gang i måneden

Forslag fremmet av:
Bo Dong, Langbølgen 75

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Det er ikke faglig tilrådelig å utsette eldre støpejernsrør for så store vanntrykk som benyttes i spyling. Styret følger nøye med på tilstanden på soilrørene og det er få, om i det hele tatt noen stopp i hovedløpene borettslaget har ansvaret for. Andelseier er selv ansvarlig for drift og vedlikehold av "sine"

avløpsledninger, dvs. de som er i leiligheten frem til borettslagets felles avløpsopplegg. Beboere som opplever tette rør i egen leilighet, må få åpnet disse på en hensiktsmessig måte og for egen kostnad.

Forslag til vedtak
Borettslaget spyler avløpsrørene fast en gang i måneden.

Sak 15

Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen

Forslag fremmet av:
Peter Runar Myklebust

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen.

Sak 16

Forslag om å innhente tilbud på sykkelstativ

Forslag fremmet av:
Mari Høvik, Mikrobølgen 11

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på sykkelstativ.

Sak 17

Forslag om at borettslaget kjøper brukt ladeutstyr

Forslag fremmet av:
Tor Erik Kristensen, Langbølgen 65

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget kjøper brukt ladeutstyr til garasjene.

Sak 18

Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

Forslag fremmet av:
Per Andreas Roth, Langbølgen 40

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

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

- Ingvild Helene Standal
- Richard Kvadsheim

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

- Lene Aarum Casquinha
- Rolf Fossumstuen

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

- Ingrid Elise Husby
- Lana Marusic
- Peter Myklebust

Sak 20

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

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

- Liv Hilde Hansen

Styrets årsrapport

Styrets møtevirksomhet

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

Installasjon av vannmålere i samtlige bygninger

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

Avtalen med Christiania forvaltning og eiendom ble reforhandlet

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

Taklekkasjen i Langbølgen 73 og 75

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

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

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

Sluk på takene på lamellblokkene ble utbedret

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

Fiber og TV

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

Oppussing av kjellernedganger og inngangspartier

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

Digital nøkkel i inngangsdørene

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

Kontroll av brannslukningsapparater

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

Innglassing på balkongene

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

Beboernes oppussing av egne leiligheter

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

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

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

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

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

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

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

Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene

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

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

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

Omregulering av borettslagets tomt på "Balløkka"

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

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

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

Utearealer og grøntområder

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

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

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

Bortkjøring av privat avfall

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

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

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

Forsikring og forsikringssaker

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabiliteringer

2024: Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene, installasjon av vannmålere og OBOS-nøkkelen

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

2022: Installasjon av fibernett.

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

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

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

2017: Rehabiliterte heisen i Langbølgen 41. Ventilasjonsrens.

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

2015: Etablering av ny lekeplass i Mikrobølgen.

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

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

2012: Vindusutskifting og installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i fellesrom.

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

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

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

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

2005-2006: Utskiftninger til nye balkonger i høyblokka.

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

2003: Etablering av miljøstasjoner.

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

2001: Kjøpt garasjeanlegg fra Oslogarasjene AS.

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

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Munkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 20. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Pantstillelse	21	71 451 200	71 451 200
Garantiansvar			

Oslo, 19.03.2025
Styret i Munkelia Borettslag

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

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

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

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

Innskudd garasje og garasjeanlegg avskrives ikke.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
ENERGIAVREGNING/BERGVARME

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

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

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

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

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

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 157 307	
Nedbetalt i år	56 260	
		-3 786 433
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2020	-24 864 792	
Nedbetalt tidligere	2 361 697	
Nedbetalt i år	502 322	
		-22 000 773
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,50 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	-5 864 867	
Nedbetalt i år	168 785	
		-11 696 082
OBOS Boligkreditt AS - 9820.77.67786 (refinansiert fra Eika)		
Renter 31.12: 5,5%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2010	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 696 666	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	230 527	
Nedbetalt tidligere, IN	70 778	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2024		-3 502 029

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

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

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 270 **Selskapsnavn:** MUNKELIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

1	2
3	4
5	6
7	8
9	10

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak:
Arild Rebbeng er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Heidi Svendsen og som protokollvitner Tom Gjertsen og Svein Gundersen

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Forslag til forretningsorden godkjennes sammen med møteinnkallingen**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

Styrets innstilling
Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

Dagens bestemmelse lyder:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår bestemmelsen endret til:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslaget fikk 5 stemmer og falt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Vedtektenes punkt 5-1 om fyringsanlegg endres.

✓ **Vedtatt. Forslaget bleenstemmig vedtatt**

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

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

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

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

Disse bestemmelsene lyder i dag slik:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

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

Styret inviterer generalforsamlingen til å beslutte disse endringene.

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

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

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

og

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

Dersom disse endringene vedtas, vil bestemmelsene lyde:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om bruk av vaskerier vedtas slik foreslått av styret.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

12. Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid vedtas slik foreslått av styret.

✓ **Vedtatt. 8 stemte imot forslaget**

13. Forslag om å utvide åpningstidene for vaskeriene

Fremmet av: Anett Sundelius, Langbølgen 42

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 32 stemte imot**

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

Fremmet av: Bo Dong, Langbølgen 75

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

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

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

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

15. Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen

Fremmet av: Peter Runar Myklebust

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Andelseier trakk forslaget**

16. Forslag om å innhente tilbud på sykkelstativ

Fremmet av: Mari Høvik, Mikrobølgen 11

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

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

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på sykkelstativ.
✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

17. Forslag om at borettslaget kjøper brukt ladeutstyr

Fremmet av: Tor Erik Kristensen, Langbølgen 65

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk 6 stemmer**

18. Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

Fremmet av: Per Andreas Roth, Langbølgen 40

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

19. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Richard Kvadsheim
Ingvild Helene Standal

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Fossumstuen

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

Valgt ved akklamasjon

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

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Liv Hilde Hansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen

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

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)**

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Munkelia Borettslag

---

Møtedato: 14. februar 2023

Møtetidspunkt: 19.30

Møtested: Lambertseter Kirke

Til stede: 177 andelseiere, 71 representert ved fullmakt, totalt 248 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Heidi W. Svendsen.

Møtet ble åpnet av Robert Heiberg Kahrs

---

1 Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.
Vedtak: Han ble valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
Til å føre protokoll ble Heidi W. Svendsen foreslått, og som protokollvitne ble Faizan Mahmud og Svein Gundersen foreslått.
Vedtak: De foreslåtte ble valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Møtet erklæres lovlig satt.

Valg av tellekorps

Navn; Unn K. Magnus
Navn; Katrine K. Gaye
Navn; Remi Padoin

Vedtak: De foreslåtte ble valgt

---

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

Vedtak: 108 stemte for mistillit, og 130 stemte imot mistillit. Det ble avgitt 7 blanke stemmer. Styret har fortsatt generalforsamlingens tillit.

Munkelia Borettslag

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.
Vedtak: Forslaget utgår, da styret fortsatt har tillit

Møtet ble hevet kl.: 21.45. Protokollen signeres av

Møteleder	Fører av protokollen
Arild Rebbeng /s/	Heidi W. Svendsen
Protokollvitne	Protokollvitne
Svein Gundersen /s/	Ønsket ikke å signere protokollen

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
MUNKELIA BORETTSLAG

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

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

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

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

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

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

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

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

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.

Hunde- og kattehold.
Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene. Følgende er bestemt:
Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig søknad til styret, med vedlagte underskrifter fra beboerne i oppgangen. Søknadsskjema finner på borettslagets hjemmesider. Beboerne kan så komme med innsigelser på dette, og må dokumentere evt. ulemper helst med legeattest fra spesialist. Dersom ingen ulemper kan dokumenteres innen en frist på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes. Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:

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

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

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

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

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

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

borettslaget finner det nødvendig.

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

4. HK skal samarbeide med styret angående eventuell fellesdugnad.

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

6. Oppståtte skader bør HK snarest mulig meddele styret.

7. Innbyrdes klager, overtredelse av husorden mv., er HK uvedkommende og skal påklages skriftlig direkte til styret, men mindre tvister og vanskeligheter som måtte oppstå innen HK's område, skal han søke ordnet i minnelighet.
8. HK velges for 1 år av gangen. Resultatet meddeles styret sammen med vedkommendes e-postadresse/annen kontaktinformasjon.

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

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

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

Varmepumper
Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

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

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

Husordensregler for balkongene:

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

§2 Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner. Disse skal være produkter fra den leverandøren styret har vedtatt, og i den farge (tilsvarende eksisterende) og utførelse styret har vedtatt.
Dersom det oppstår skader på den leverte solavskjermingen (lamellgardinene) er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Lamellgardinene tilhører leiligheten.
Markiser, gardiner og andre fastmonterte avskjerminger vil bli fjernet på beboers regning.

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Philip Magnussen
LANGBØLGEN 40

Dato: 04.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516379
8666440

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 232

Vi viser til bestilling av 20250804 for LANGBØLGEN 40.

GNR. 159 BNR. 232

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1966.

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

29927 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

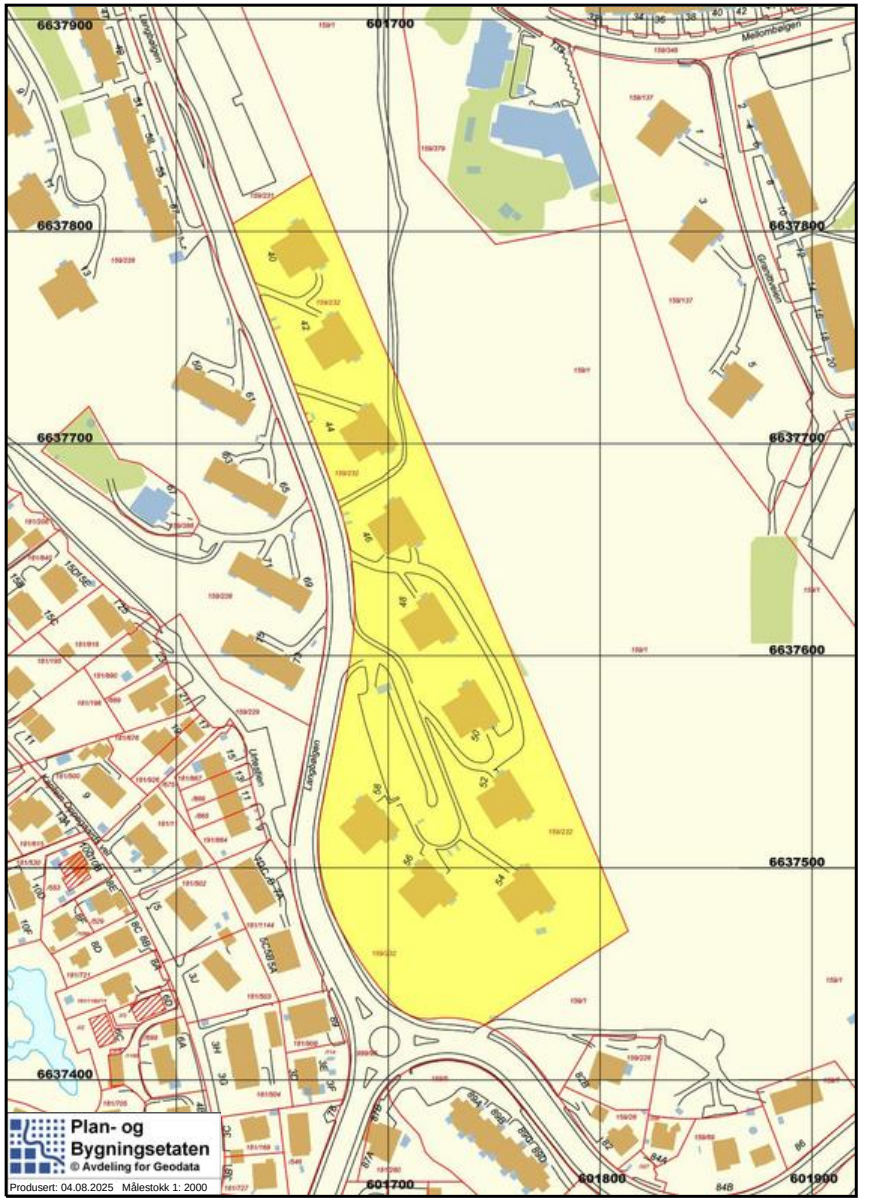
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

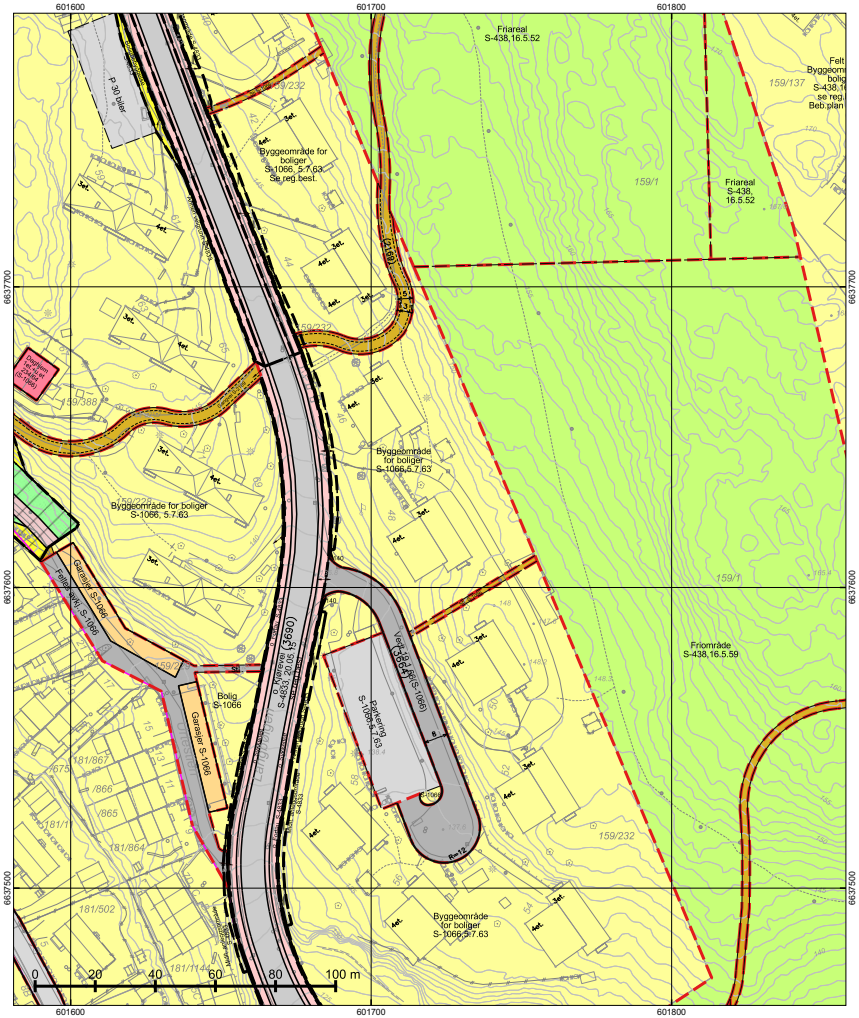
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146311/ 86516379
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: LANGBØLGEN 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/232

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

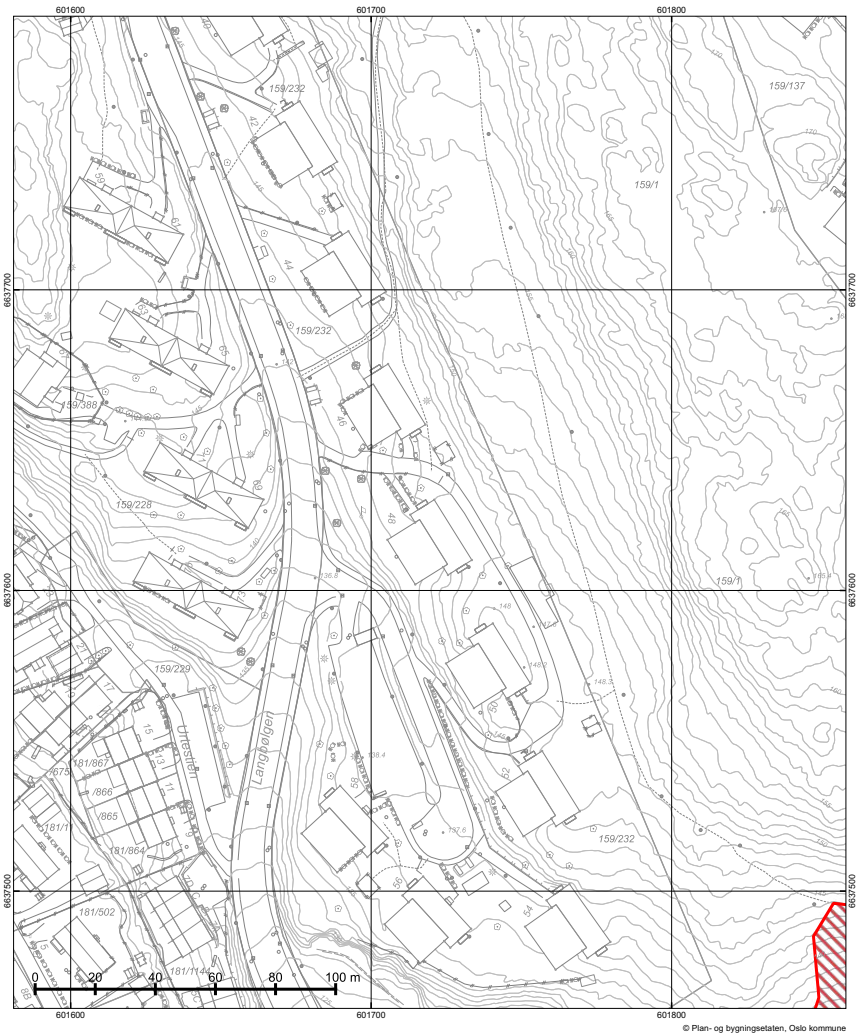
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Bygningens avgrensing i beb. plan

- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

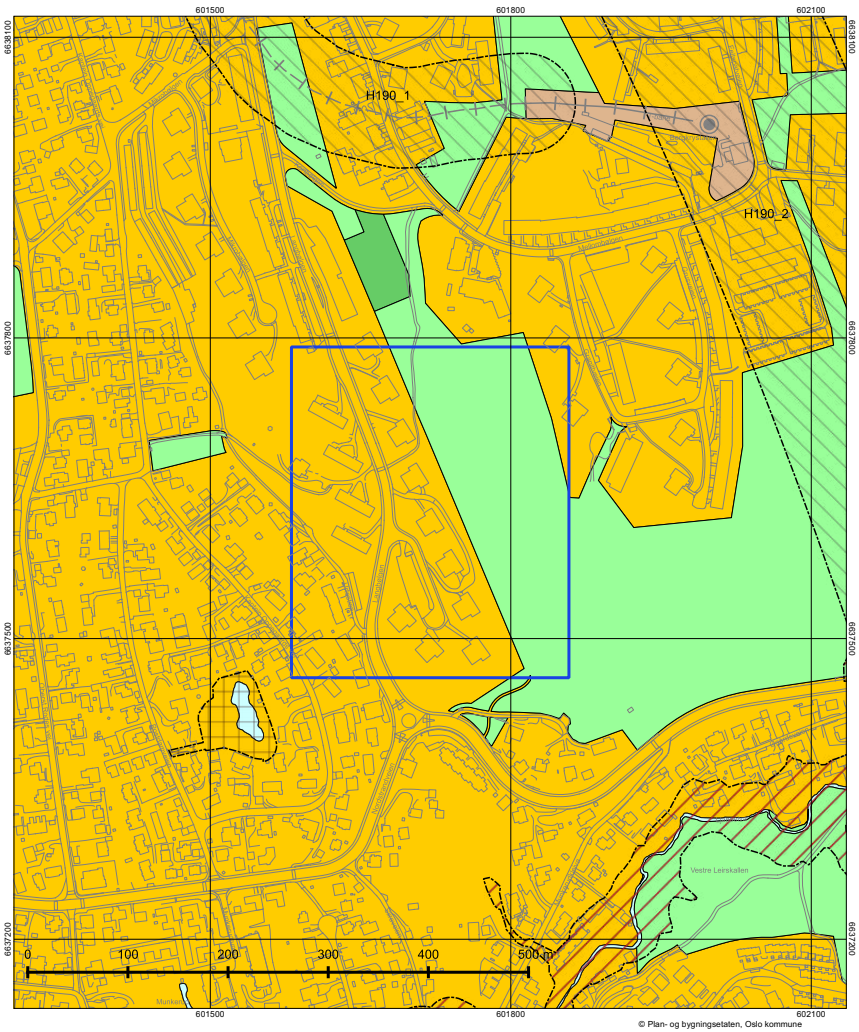
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146311/ 86516379
Deres ref.: 62983/ PHMA@MSNOP
Adresse: LANGBØLGEN 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 159/232

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: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146311/86516379
Deres ref.: 62983/ PHMA@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

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.

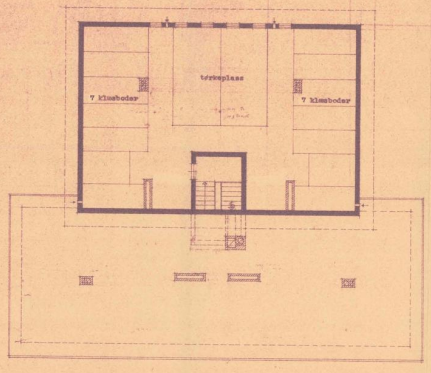
§ 3. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

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

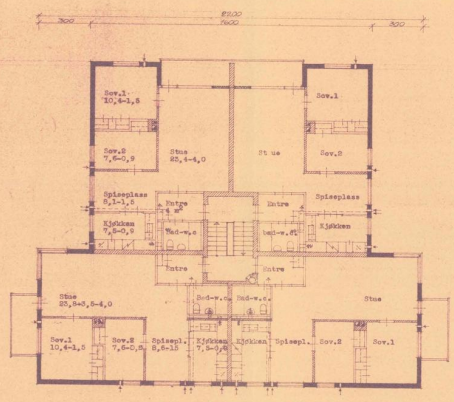
§ 5. Planerings- og beplantningsplan i mål 1:200 skal godkjennes av bygartneren. Planen skal approberes samtidig med byggemeldingen.

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

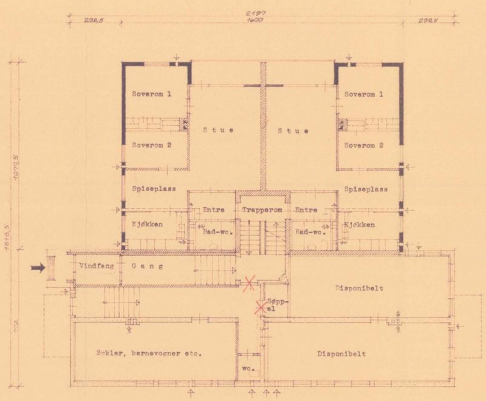
Lekeplassers størrelse og antall skal beregnes på grunnlag av byplankontorets norm.



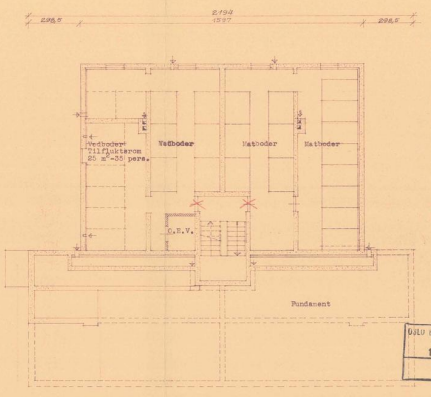
PLAN AV LOFT



PLAN AV 2,3 og 4. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE OG KJELLER



PLAN AV KJELLER

OSLO BYGNINGSR...
MOTTATT
16 FEB 1967

1

O B O S ANLEGG ETO, M U N K E L I A B.L.		OSLO 4-9-63 MÅL: 1:100
Plan av loft, 2,3, og 4 etg. 1.etg. og kjeller. 1 Blokk nr. 1	NILS B. THAMS ARKITEKT M.N.A.L.	6320

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

TBO-HAGLINDS AB

73224 ARBOGA
SVERIGE

Dato: 05 MARS 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199911331-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 40	Eiendom:	159/232/0/0
Tiltakshaver:	Munkelia Borettslag v/Bakka	Adresse:	Langbølgen 50, 1150 OSLO
Søker:	Opak a/s	Adresse:	Postboks 128 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif Solheim
Avd.ing.1

Cristina Vernhardsson
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver:

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] • 66 20 20

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Langbølgen 40	Gnr.159, bnr.232	88/5107

Byggherre

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

Ansvarshavende

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

AS/lw

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 5III • OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 22.9.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
gnr159 bnr 232 bl.1. Langbølgen 40.

Journalnr.
63/147

Arbeidets art
Boligblokk.

Avsluttende synsforretning
12/6-70

Bygningens art
Nybygg.

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

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

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

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

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

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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.

SKJ. C-18. 4000. KARNVOLD - 2094/69 V. —

Nordvik

Kontaktinformasjon

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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: 44-0081/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Langbølgen 40 1150 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 232 (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