NORDVIK

Langbølgen 49

2 soverom | 73 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Langbølgen 49

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
195	Kontaktinfo
198	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
201	Forbrukerinformasjon om budgivning
202	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.08.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og gjennomgående 3-roms med vestvendt, innglasset balkong - Nyoppusset i 2026 - Hyggelig utsyn - Tilbaketrukket

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 994 752,-**
Fellesgjeld	**85 256,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 813,-**
BRA-i	**73 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

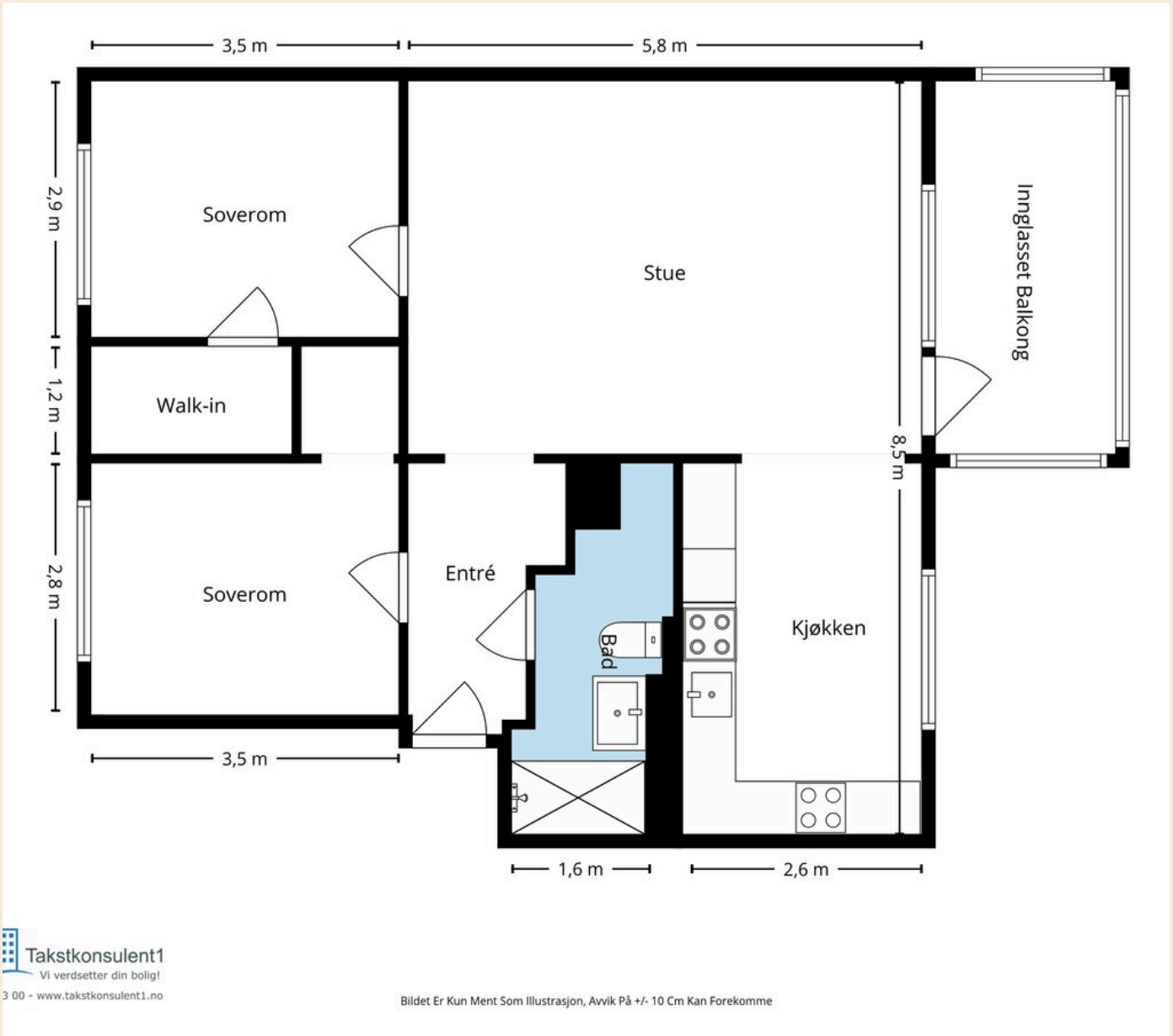
Moderne og romslig 3-roms med solrik balkong, høy standard og attraktiv beliggenhet.

Leiligheten er totaltoppusset i 2026 med tidsriktig kjøkken, delikat bad, oppgradert elektrisk anlegg og stilrene overflater.

Leiligheten har en ettertraktet og veletablert beliggenhet, omgitt av store og grønne uteområder. Her bor du tilbaketrukket og rolig, samtidig som det er kort vei til sentrum, Østmarka, skoler, barnehager og kollektivtilbud. I tillegg er det nærhet til både Sæter, Holtet og Lambertseter senter.

- Vestvendt, innglasset balkong på 8 kvm
- Stilrent og gjennomført uttrykk
- Pipeløp i stuen
- Walk-in-closet og to kjellerboder
- Mulighet for leie av parkeringsplass eller garasje i borettslaget
- Veldrevet borettslag med god vedlikeholdshistorikk
- Lave kjøpsomkostninger

Planløsning




























meraki
meraki







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0363/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Langbølgen 49, 1150 OSLO
Gnr 159, bnr 228 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 129 i Munkelia Borettslag, org.nr. 950948272

Selger
Ted Håkon Vigeland Moen

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
85 256,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 985 256,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 994 752,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 004 252,- (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
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 88 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm.
BRA-b: 10 kvm. Yttervegg fra stuen medtas i arealet, men selve gulvflaten på balkongen er 8 m2.
Total BRA: 83 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 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.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca. 1,84 kvm og ca. 3,2 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en gjennomført og praktisk gang som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt mellom rommene. Leiligheten er i sin helhet pusset opp i 2026, så hit kan du flytte rett inn!

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Stilrent IKEA-kjøkken med en god og delvis skjermet plassering i rommet. Tidsriktig innredning fra 2026 med glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt

med kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp med nedfelt kullfiltervifte, oppvaskkum i stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. En ca. 120 liters varmtvannstank er plassert i kjøkkeninnredningen. Her er det svært god lagringsplass i benkeskap, skuffer og høyskap. Det er god plass til matlaging, og kjøkkenets utforming sikrer god flyt. Det er naturlig plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet.

Leiligheten har en lys, herlig og innbydende stue av god størrelse. Det er god plass til en stor sofagruppe med sofabord og TV-møblement, samt et romslig spisebord. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og balkongdør. Ifølge tidligere salgsoppgave er det pipeløp i stuen. Leiligheten er pusset opp i 2026, og fremstår tidsriktig og stilren. Overflatene er oppgradert med enstavs laminat på gulv, downlights i himling og glatte, malte vegger. Stuen har en åpen og sosial løsning som enkelt innredes i naturlige soner.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong på ca. 8 kvm. Her er det plass til sittegruppe og beplanting.

To soverom:
Leiligheten har to lune og romslige soverom vendt mot rolige fellesarealer. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet har eget walk-in-closet. Her kan det innredes med skap eller kommode. Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til seng, skrivebord og skap eller kommode. Begge rommene har overflater fra 2026, og veggene er malt i lune fargetoner. Soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft.

Bad:
Delikat, tidsriktig bad med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbar glassdør og baderomsmøbel med nedfelt servant, skuffer og vegghengt speil med belysning. Rommet er pusset opp i 2026. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Enstavs laminat fra 2026 og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte plater og betong. Det er flislagte vegger på badet. Veggene er malt i 2026.
Himling: Malt betong i himling. Takhøyden i stuen ble målt til 2,43 meter.

Parkering
Borettslaget leier ut parkeringsplasser og garasjer etter ventelister. Borettslaget har 164 garasjer og 158 biloppstillingsplasser. Det er montert lader på noen av biloppstilingsplassene og i noen av garasjene. De som har elbiler/leier ladeplass, betaler for eget strømforbruk i tillegg til leie av selve parkeringsplassen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS Datelco AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datelco AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? I samme omfang som det elektriske ble oppgradert. 15.07.2026

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft (under ombygging av bad og kjøkken)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv og overflater.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja ved salg/kjøp.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte
Bygget:
- Boligblokk bygget i 1966.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Grunnmur av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Vinduet ved balkong er et malt vindu fra 1989 med 2-lags glass.
- Vinduene er malte og har 3-lags glass.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass.
- En innglasset balkong av betongkonstruksjoner ca. 8 kvm.
- Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i kjøkkeninnredning.

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vindu ved balkong:
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Balkongdør:
Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner:
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen og entreen.

- Ventilasjon bad:
NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Avtrekk kjøkken:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Ventilasjon:
Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra forretningsfører som

vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Boligen varmes opp av elektrisk varme.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 813,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, internett, kommunale avgifter, trappevask, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Trappevask 130,-
TV og internett 215,-
Felleskostnader: 4 468,71,-

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 489 838,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 959 351,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Utdrag fra styrets arbeid den siste tiden:
- 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. Investeringen på 1 200 000 kroner ble inntjent allerede ved årsskiftet 2024/2025. Etter styrets beregninger vil installasjon av vannmålerne gi en besparelse på den kommunale vannavgiften med om lag en million kroner per år.
- Reforhandlet vaktmestertjenester.
- Utbedret skader på taket og berørte leiligheten i Langbølgen 73 og 75 grunnet store mengde snø og issmelting.
- Samtlige sluk på takene på lamellblokkene i 41-75 og områdene rundt slukene ble inspisert og reparert.
- 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.
- OBOS mobilnøkkel ble kostnadsfritt montert i samtlige inngangsdører. Dette er en digital nøkkel som betjenes fra smartelefon via appen Unloc.
- Utarbeidet en våtromsmanual: “Veileder og kravspesifkasjon-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
- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører:
Generalforsamlingen behandler spørsmål om utskifting av vinduer og verandadører som ikke ble skiftet i forbindelse med prosjektet i 2012. Bakgrunnen for forslaget er at disse nå er betydelig eldre enn de som allerede er skiftet, og har svakere isolasjonsevne, større slitasje og økt vedlikeholdsbehov. En utskifting vil bidra til bedre energieffektivitet og økt komfort i leilighetene.

Det foreslås at styret utreder:
1. Hvilke leiligheter som fortsatt har eldre vinduer og verandadører
2. Kostnadsoverslag for utskifting
3. Mulige finansieringsløsninger og fremdriftsplan
4. Om utskifting bør gjennomføres samlet for de aktuelle leilighetene.Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å utrede både behov og kostnader innen neste årsmøte i 2027. Styret understreker at et slikt prosjekt må veies opp mot andre og kostnadskrevende vedlikehold.

Forslag til vedtak
Styret vurderer ulike sider ved å skifte ut resterende vinduer og verandadører.

Rørfornying – status og videre arbeid
Styret har siden 2020 arbeidet med hvordan vedlikeholdsbehovet for avløpsrørene i borettslaget skal håndteres. Når slike rør nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, må det gjennomføres nødvendig rehabilitering. Det vurderes i hovedsak to alternativer: rørutskifting eller rørfornying. Styret arbeider for tiden med rørfornying som hovedstrategi, da dette normalt innebærer lavere kostnader og mindre inngrep i leilighetene. Det pågår fortsatt forhandlinger, og ny teknologisk utvikling som kan redusere behovet for inngrep i baderom vurderes. Ambisjonen er å gjennomføre arbeidene over flere år for å begrense den økonomiske belastningen for borettslaget. Vedlikehold av avløpsrør er en del av borettslagets pliktige forvaltningsansvar etter burettslagslova.

Mulige framtidige kostnader:
Det foreligger ingen vedtak, men to forhold bør nevnes som mulige fremtidige kostnadsdrivere:
EU-tiltak i forhold til isolering av bygg innen 2050.
Rørfornying vurderes som et kommende tiltak på linje med det som er vanlig i større borettslag av vår størrelse og alder innen 2035 oppstart 2025/2026.
Mulig endring i vedtektene om krav waterguard prisetimat ca NOK 7000 - betales av andelseier.
Det er ikke fattet beslutning, men dette er tema i planarbeidet.

For annen praktisk informasjon se borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/munkelia/tema/ny-i-borettslaget

Det er per i dag ikke vedtatt konkrete påkostninger utover det som fremgår av informasjonen om felleskostnader. Samtidig vil vi gjøre oppmerksom på at borettslaget er over 60 år gammelt, og at det derfor generelt må påregnes løpende vedlikehold og fremtidige tiltak over tid, også utover det som er eksplisitt omtalt.

Utdrag av større, utførte vedlikehold og rehabilitering:
2025: Garasjene ble malt og nødvendig vedlikehold utført. Grunnmur ved Langbølgen 41 ble drenert og utbedret. Kjellervinduer og kjellermurer ble malt. Flere lekeplasser ble oppgradert, bl.a. med ny kantstokk ognye apparater. Det ble plantet frukttrær og bærbusker på Balløkka.

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

2023: Rehabilitering av skorsteinene, fulgt opp pålegg til andelseierne om feil/mangler ildsteder/ventilasjon, full rehabilitering av gjenstående 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 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: 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 (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.

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

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. 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 85 256,-pr. 01.07.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207767786
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 3 105 017,22
Innfrielsesdato: 30.10.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207882062
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 3 692 254,00
Innfrielsesdato: 30.10.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207882070
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 21 168 428,00
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208057774
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,29%
Restsaldo 11 413 313,00
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207767786
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207882062
Restsaldo: 8 675,01
Kapitalkostnader: 51,04
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207882070
Restsaldo: 49 757,44
Kapitalkostnader: 331,88
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208057774
Restsaldo: 26 824,45
Kapitalkostnader: 156,45
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 23 875,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 5 194 826,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 89 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

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. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

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.
Se husordensregler for dyrehold vedlagt.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring Asa
Polisenr. 94928800

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 50 483 kvm (Eiertomt)
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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Dette er et populært og attraktivt sted å bo, med luftige og fine grøntområder samt gode turmuligheter i umiddelbar nærhet. Området er svært barnevennlig, med lekeplasser, grillplasser, barnehager og skoler i nærområdet. Det er også kort avstand til det meste man trenger i hverdagen, som matbutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud.

Lambertseter senter ligger kun ca. 3 minutters gange fra boligen og byr på gode shoppingmuligheter med et bredt utvalg av butikker, Vinmonopolet og flere spisesteder. Lambertseter er et område med et rikt fritids- og kulturtilbud, og i nærområdet finner du blant annet Deichman Lambertseter, Symra kino, Lambertseter gård, flerbrukshallen og Lambertseter svømmehall. For den matinteresserte er det kort vei til Jacobs på Holtet, MENY på Lambertseter senter og Gutta på Haugen på Sæter. Her får du et godt utvalg av ferskvarer og spesialiteter.

For den aktive byr området på et variert tilbud av trenings- og fritidsmuligheter. Lambertseter idrettspark har flere fotballbaner og friidrettsanlegg, og det finnes treningssentre både på Lambertseter og Karlsrud. Det er

også kort vei til kunstgressbane, friidrettsbane og flerbrukshall. Samtidig er det svært kort vei til Østmarka, som byr på flotte turmuligheter året rundt. Her finner du et omfattende nettverk av turstier, sykkelveier og skiløyper, med populære turmål som Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet. Østensjøvannet er også et attraktivt turmål i nærområdet.

Det er videre kort vei til flotte tur- og parkområder på Ekeberg, med blant annet EKT, Ekebergparken og Ekebergsletta. Med sykkel er det enkelt å komme seg til fjorden og flere fine badeplasser, som Nordstrand bad, Ulvøya, Katten og Hvervenbukta. Lysløypen på Lambertseter er også populær blant både hundeeiere, mosjonister og andre som ønsker en aktiv hverdag.

Det er svært gode kollektivforbindelser fra området. Fra boligen er det kort vei til T-banen, som gir enkel forbindelse til Oslo sentrum på ca. 20 minutter. I tillegg finnes flere bussholdeplasser i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.01.1970.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det er etablert et nytt soverom i stuen. Det er fjernet en vegg mellom kjøkkenet og stuen. Innvendig kott er fjernet. Det er søknadspliktig å endre fra kott/bod til rom for varig opphold.
Det originale tegningsgrunnlaget definerer ikke rommene.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-1066. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18.10.2002 - Dokumentnr: 68143 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 882,-
Grunnpakke kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto kr. 4 700,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 900,-

Samlet skal selger betale kr. 136 957,- 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 20. august 2026

Ansvarlig megler
Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Langbølgen 49

Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	14 min 1.2 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	17 min 1.4 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	18 min 1.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 306 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.1 km

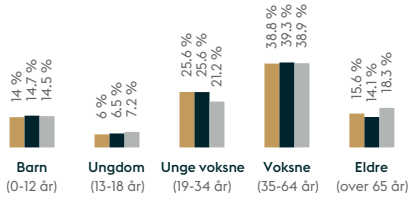
Offentlig transport

Langbølgen Linje FB10, 79	1 min 0.1 km
Munkelia Linje 1, 4	5 min 0.4 km
Sæter Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Nordstrand stasjon Linje L2	5 min 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.3 km

Barnehager

Læingverkstedet Langbølgen (1-... 72 barn	4 min 0.3 km
Munkelia barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min 0.3 km
Mellombølgen barnehage (1-6 år... 216 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Mikrobølgen ballplass	1 min
Nordstrand kunstgressbane	7 min
SATS Lambertseter	10 min
EVO Lambertseter Senter	13 min

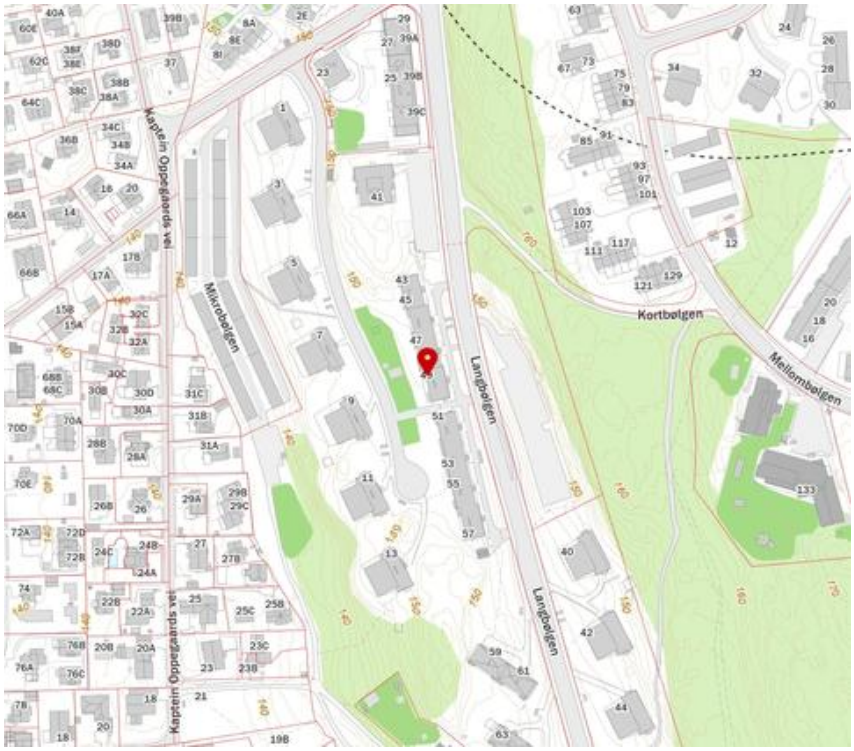
«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

— 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 2026

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Langbølgen 49 , 1150 OSLO

OSLO kommune

gnr. 159, bnr. 228

Andelsnummer 129

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 17.08.2026 **Rapportdato:** 19.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22371-1832

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Bratland

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Utkast

Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Norsk takst

Takstkonsulent1

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Utkast

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Utkast

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1966. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2026 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Pusset opp alle overflater i boligen.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

En innglasset balkong av betongkonstruksjoner ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,14 m.

Boligblokk bygget i 1966. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,43 m.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

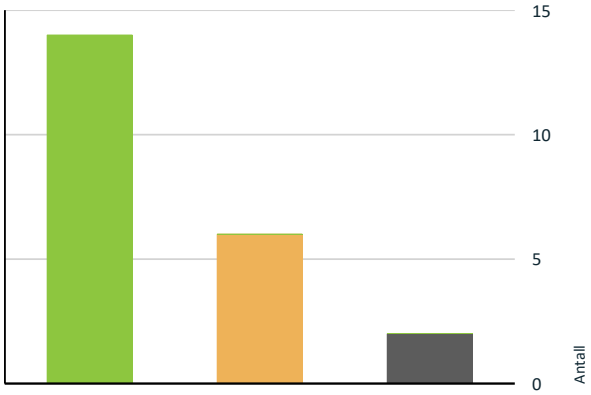
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er kun kontrollert at det ikke er fjernet vegger da tegningsgrunnlaget ikke definerer rommene.

Utkast

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utkast

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vindu ved balkong	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1966

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 3-lags glass.

TG 2 Vindu ved balkong

Beskrivelse

Vinduet ved balkong er et malt vindu med 2-lags glass.

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

Vurdering av avvik:

• Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er økt risiko for punktering av isolerglass som følge av alder, og utskiftninger må påregnes på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak

• Vinduenes tilstand bør overvåkes jevnlig, og utskiftning bør vurderes når tegn til punktering eller funksjonssvikt oppdages.

Dersom vinduene ikke skiftes ut ved behov, øker risikoen for redusert isolasjonsevne, trekk, fuktskader og økte vedlikeholdskostnader.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

Utkast

Tilstandsrapport

• Balkongdør er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av balkongdører er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

En innglasset balkong av betongkonstruksjoner ca. 8 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,14 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1966. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,43 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm i stuen og entreen.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

TG IU Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ikke er kjent med tidligere eller pågående aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i våtrommet. Ved visuell kontroll ble det ikke observert tegn til skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til dette. Dette er ingen garanti for at det ikke er tilstede, da det kan være vanskelig å oppdage.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon foreligger i form av bilder.

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Dokumentasjonen er lagt til grunn for vurderingen av dokumentasjonspunktet. Vurderingen av våtrommets tekniske tilstand er for øvrig basert på synlige forhold ved befaringen.

TG 0.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Utkast

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

• NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Platetopp med integrert kullfilterventilator.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

Utkast

Tilstandsrapport

• Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Boligen har ventilasjonsløsning typisk for byggeåret. Luftutvekslingen vurderes som begrenset etter dagens anbefalte krav til ventilasjon i oppholdsrom og soverom. Oppgradering bør påregnes for å tilfredsstille moderne forventninger til inneklima.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjonsløsning for å sikre tilstrekkelig luftutveksling i oppholdsrom og soverom.
Begrenset ventilasjon kan føre til dårligere inneklima, økt risiko for fukt, mugg og helsemessige plager.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank, plassert i kjøkkeninnredning.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Utkast

Tilstandsrapport

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg er opplyst installert eller sist totalt rehabilitert i 2026.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

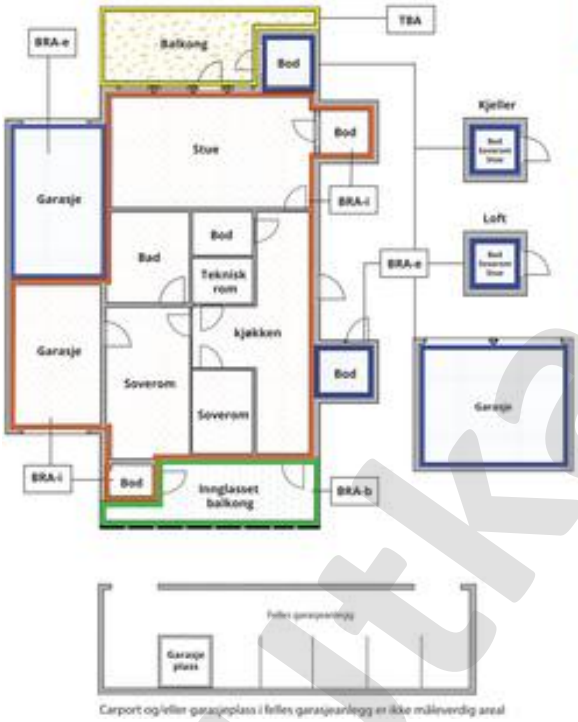
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	73		10	83	
Kjeller		5		5	
SUM	**73**	**5**	**10**		
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, 2 soverom, bod, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerboder	

Kommentar

Fellesareal:

- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 1,84 m² og ca. 3,2 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er kun kontrollert at det ikke er fjernet vegger da tegningsgrunnlaget ikke definerer rommene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for info.

Utkast

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Ted Håkon Vigeland Moen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Langbølgen 49, 1150 OSLO

Hjemmelshaver
Munkelia Borettslag. Org.nr. 950948272

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950948272		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Ted Håkon Vigeland Moen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
129	23 875	*31.12.0202*	86 261	*31.12.0202*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	94928800			

Kommentar

Utkast

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	18.08.2026		Gjennomgått		Nei

Utkast

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil

Utkast

Forutsetninger

omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

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

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Utkast

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ted Håkon Vigeland Moen	9578-5999-4-3694526	2026-08-17 10:12:19

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
17. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0363/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Langbølgen 49, 1150 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ted Håkon Vigeland Moen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. mai 2026

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?
Nei

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS Datelco AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft AS

---

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?

Nei

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Datelco AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I samme omfang som det elektriske ble oppgradert. 15.07.2026

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mankraft (under ombygging av bad og kjøkken)

---

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?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulv og overflater.

---

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?

Nei

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja ved salg/kjøp

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: 5-0363/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ted Håkon Vigeland Moen	**2026-08-17**

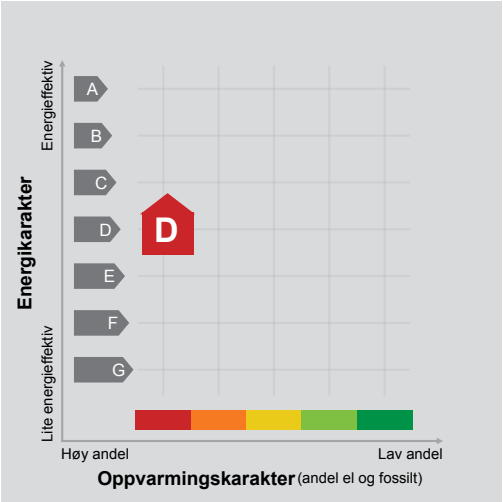
Identifikasjon

Ted Håkon Vigeland Moen

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MUNKELIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	1150
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	228
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80391897
Merkenummer	Energiattest-2025-213118
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0363/26 . Vår ref.: 0270-1-241 Dato: 15.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Munkelia Borettslag
Organisasjonsnr:	950948272
Andelseier:	Moen, Ted Håkon Vigeland
Medeier:	
Leilighetsnummer:	241
Adresse:	Langbølgen 49, 1150 OSLO
Andelsnummer:	129
Gnr.	159
Bnr.	228

Borettsinnskudd: Kr. 11 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 94928800.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207767786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	3 105 017,22

Innfrielsesdato:	30.10.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882062
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	3 692 254,00
Innfrielsesdato:	30.10.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207882070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	21 168 428,00
Innfrielsesdato:	30.12.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208057774
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	11 413 313,00
Innfrielsesdato:	30.03.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 407,67,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	130,00	
TV og internett	215,20	
Felleskostnader	4 062,47	4 468,71 fra 01.08.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	530,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 645,-
Annen formue:	23 875,-
Gjeld:	86 261,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207767786
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882062
Restsaldo:	8 675,01
Kapitalkostnader:	51,04
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207882070
Restsaldo:	49 757,44
Kapitalkostnader:	331,88
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208057774
Restsaldo:	26 824,45
Kapitalkostnader:	156,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 256,90,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**

- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av

forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift


Foto: Jan Tore Eriksen/OBOS

Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 270
MUNKELIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MUNKELIA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Møtet starter presist kl. 18.00. Registreringen starter kl. 17.30. Møt opp i god tid.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av honorar til valgkommiteen
8. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2)
9. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 5 -1 (1)
10. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatisk lekkasjestopper
11. Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»
12. Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene i husordensreglene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft
13. Styret foreslår å ta reglene for bruk av vaskeriene inn i selve husordensreglene
14. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 1
15. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 5

16. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden fra og med avsnitt 2
17. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i husordensreglene om naboskap og dialog
18. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 2
19. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 1
20. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1
21. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om radio- og TV-anlegg
22. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om henvendelser til styret
23. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene"
24. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 1
25. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 2
26. Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes
27. Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei
28. Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører
29. Rekkverk mellom garasjene fjernes
30. Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen
31. Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen
32. Det etableres zipline fra høyblokka
33. Kjellervinduer skrapes og males
34. Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen
35. Det etableres solceller på tak og fasader
36. Gresset klippes en gang per måned
37. Kameraovervåkning ved garasjeanlegget
38. Valg av tillitsvalgte
39. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKELIA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0270 Revisjonsberetning og årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

Sak 7

Fastsettelse av honorar til valgkommiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen honoreres med kroner 5 000 til hvert medlem.

Styrets innstilling

Det foreslås et honorar a 15 000 kroner til valgkomiteen for perioden siden forrige generalforsamling. Honoraret fordeles med 5 000 kroner til hvert medlem.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5000 pr. medlem

Sak 8

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å forenkle teksten og tydeliggjøre at kommunikasjon fortrinnsvis skal skje via Vibbo.

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2):
«Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.»

Erstattes med følgende tekst:
«Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon, fortrinnsvis på Vibbo.»

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 1-3 (2) endres og formuleringen «fortrinnsvis på Vibbo» tas inn i teksten.

Sak 9

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 5 -1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektenes punkt 5 -1 (1), første avsnitt, foreslår styret å legge til teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» etter “... varmtvannsbereder og vasker" og før "apparater og innvendige flater."

Forslag til vedtak

Teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» legges til i vedtektenes punkt 5 -1 (1)

Sak 10

Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatisk lekkasjestopper

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår å å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatiske lekkasjestoppere. Bakgrunnen er hyppige lekkasjer, med store kostnader for borettslaget. Automatiske lekkasjestoppere vil minske lekkasjene og forhindre økninger i forsikringspremien.

Følgende tillegg tas inn i tredje avsnitt under 5-1 (1):

«Andelseier plikter å montere automatisk lekkasjestopper (TEK 17 §15-5) i alle innendørs tappesteder hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp.»

Forslag til vedtak

En ny bestemmelse om å montere automatisk lekkasjestopper tas inn i vedtektenes punkt 5-1(1)

Sak 11

Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

Forslag fremmet av:
Peter Myklebust, Mikrobølgen 1.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslagsstiller ønsker en prioritert rekkefølge av varamedlemmene. Vedtektenes punkt 8-1 (1) foreslås derfor endret til "Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3-5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem".

Forslag til vedtak

Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

Sak 12

Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene i husordensreglene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft. Endringen innebærer ingen realitetsendring, men er en språklig og strukturell opprydding for å gjøre bestemmelsen tydeligere, mer oversiktlig og mindre gjentakende.

Følgende tekst erstatter dagens ordlyd om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft, side 2:

"Dører og vinduer i trapperom, kjeller og øvrige fellesområder skal holdes lukket og låst når de ikke er i bruk. Det er ikke tillatt å sette ytterdører i åpen stilling eller benytte gjenstander for å holde dører åpne uten under tilsyn. Kjeller og loft skal ikke forlates uten at lys slukkes. Bestemmelsen gjelder av hensyn til sikkerhet og brannvern.

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende i trapperom eller kjellergang og loftsgang slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres.

Plassering av skotøy, søppelposer og lignende er ikke tillatt i trapperom og ganger.

Utstyr og gjenstander som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i borettslagets opplagsrom eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også skrot og gjenstander som etterlates ved flytting.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige eller illeluktende væsker i kanner, gassbeholdere eller lignende i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk mv. skal ikke oppbevares i fellesområdene. Gangene mellom bodene skal holdes ryddige etter bruk.

Dersom gjenstander hensettes i strid med denne bestemmelsen, kan styret etter skriftlig varsel sørge for fjerning for ansvarlig beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lenger eier andel i borettslaget.

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

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

Det er et grunnleggende skille mellom fellesareal og boliger. Borettslaget har ansvaret for fellesarealenes standard og utseende, herunder reparasjoner og vedlikehold av disse. Det er ikke anledning til å montere faste private bilder eller dekorasjonstander på veggene i inngangspartier eller trapperom.

Dersom beboere i oppgangen ønsker å fravike dette prinsippet, må det på forhånd sendes en skriftlig søknad til styret for oppgangens huskontakt. Søknad skal ha underskrift fra samtlige boenheter i oppgangen og inneholde en kort beskrivelse av den type gjenstander som ønskes montert.

Av hensyn til gjeldende brann- og bygningsforskrifter skal gulvene i trapperommene være fri for gjenstander som kan være til hinder for en rask og sikker rømning."

Forslag til vedtak
Husordensreglenes bestemmelser om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft samles og presiseres.

Sak 13

Styret foreslår å ta reglene for bruk av vaskeriene inn i selve husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å ta dagens gjeldende regler for bruk av vaskeriet inn i husordensreglene. Reglene praktiseres allerede, men foreslås formelt innarbeidet for å sikre tydelighet og lik forankring på linje med øvrige ordensregler.

Følgende tekst tas inn i husordensreglene side 3:

"Regler for bruk av vaskeriene

• Sett deg opp til en vasketid ved å låse husnummeret ditt til den aktuelle vasketiden.

• Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

• Spør pent den som kommer etter deg om du kan bruke trommel eller tørkerom om du ikke rakk alt du skulle gjøre innenfor dine timer.

• Ikke fyll maskinene for fulle da dette kan ødelegge både klær og maskiner.

• Husk å sjekke alle lommer for skarpe gjenstander som nøkler, binders, neglefiler og lignende. BH'er skal ligge i egne poser slik at ikke BH-spilene ødelegger maskinene. Borettslaget har hatt mange utgifter på grunn av dette.

• Gjør rent etter deg. Det vil si å fjerne såperester, ta med deg klærne du har vasket/tørket, sveipe over gulvet og fjerne lo, hår og lignende fra sluk, tørketrommel og lignende.

• Ikke la klær bli liggende i maskiner, på bord eller i tørkerommet etter at din tid er over, med mindre du har avtalt dette med den som kommer etter deg.

• Det er ikke lov å la andre som ikke bor i borettslaget vaske i din vasketid. Dette er et gode for beboere i Munkelia borettslag."

Forslag til vedtak
Gjeldende regler for bruk av vaskeriet tas inn i husordensreglene.

Sak 14

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om perioden for ro og orden, da dagens formulering kan oppleves uklar. Forslaget tydeliggjør hvilke tider som gjelder på hverdager, helg og helligdager, uten å endre gjeldende praksis.

Styret foreslår å endre punkt 1, side 3

Dagens punkt 1: "Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 06.00, fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på lørdager og dager før helligdager."

Erstattes med følgende tekst:

"Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 fra fredag kveld til søndag morgen, samt kvelden før helligdager. Offentlige helligdager likestilles med søndager."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om tidsrom for ro og orden presiseres.

Sak 15

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 5

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å samle og tydeliggjøre bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid. Bakgrunnen er at dagens formulering har ført til misforståelser om hvilke tidsrammer som gjelder. Forslaget presiserer skillet mellom støyende arbeid i korte perioder og omfattende eller langvarig arbeid. Dette vil klargjøre gjeldende praksis og sikre at tidligere vedtak i generalforsamlingen fremgår tydelig av husordensreglene.

Dagens punkt 5:
"Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt. Hverdager mellom kl. 08.00-21.00. Lørdager mellom kl. 10.00-18.00. Søn- og helligdager ikke tillatt."

Endres til:

"5. Støyende arbeid og oppussingsarbeid er tillatt: I korte perioder mellom kl. 08.00–21.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Kun mellom kl. 08.00–18.00 på hverdager dersom arbeidet består av omfattende oppussing eller langvarig støyende arbeid. Søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt."

Forslag til vedtak

Bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid samles og gjøres mer tydelig.

Sak 16

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden fra og med avsnitt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4, da dagens formuleringer kan oppleves uklare og har ført til misforståelser.

Dagens avsnitt 2, 3 og 4 erstattes med:

"Støyende arbeid kan forekomme i korte perioder i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Dette kan for eksempel være mindre borearbeid, montering eller lignende arbeid av begrenset varighet. Søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Omfattende oppussing eller støyende arbeid som enten strekker seg over flere uker eller pågår over lengre tid samme dag, kan kun foregå mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager. Det er arbeidets omfang og varighet som avgjør hvilken bestemmelse som gjelder.

Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal andelseiere og beboere i berørt oppgang varsles ved oppslag i oppgangen og/eller skriftlig varsel i postkasse senest to uker før arbeidet påbegynnes.

Det skal også sendes skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før to uker etter at styret har mottatt varsel.

Slike arbeider kan kun pågå i inntil tre uker sammenhengende. Dersom det er behov for ytterligere arbeid, må dette avtales med styret på forhånd.

Oppgangen og området rundt bygningens inngangsparti skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall uten etter avtale med styret. Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4 presiseres.

Sak 17

Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i husordensreglene om naboskap og dialog

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å ta inn en generell bestemmelse om naboskap og dialog. Bakgrunnen er at mange saker kan løses gjennom direkte dialog mellom beboere, og styret ønsker å tydeliggjøre forventningen om at dette forsøkes før styret involveres. Formålet er å styrke bomiljøet og bidra til mer effektiv bruk av styrets ressurser.

Følgende tekst tas inn etter bestemmelsen om ro og orden på side 4:

"Borettslaget er et fellesskap, og det forventes at beboere viser gjensidig hensyn og forsøker å løse uenigheter gjennom dialog. Styret skal ikke være første instans i naboforhold, men kan kontaktes dersom partene ikke lykkes med å finne en løsning.

Forslag til vedtak

Generell bestemmelse om naboskap og dialog tas inn etter bestemmelsen om ro og orden..

Sak 18

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å flytte siste strekpunkt til første strekpunkt. Samtidig foreslås det å fjerne setningen «Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område» fra første strekpunkt, ettersom dette allerede er regulert i setningen som flyttes opp. Endringen er kun en språklig og strukturell opprydding.

Dagens strekpunkt 1: "Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd."

Endres til:

"Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd."

Forslag til vedtak
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold presiseres.

Sak 19

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen om dyrehold slik at den er i samsvar med dagens praksis. Søknadsskjema finnes på Vibbo og henges opp i berørt oppgang i 14 dager før behandling. Kravet om underskrifter fra samtlige beboere foreslås fjernet, og ordet «helst» tas ut for å tydeliggjøre dokumentasjonskravet.

Dagens tekst: "Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig søknad til styret, med vedlagte underskrifter fra beboerne i oppgangen. Søknadsskjema finner på borettslagets hjemmesider. Beboerne kan så komme med innsigelser på dette, og må dokumentere evt. ulemper helst med legeattest fra spesialist. Dersom ingen ulemper kan dokumenteres innen en frist på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes."

Endres til:

"Personer som ønsker å holde hund eller katt må sende skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema finnes på Vibbo. Søknaden skal henges opp i berørt oppgang i 14 dager før styrets behandling. Beboere kan fremme eventuelle innsigelser innen fristen via Vibbo (eller til styrets postkasse) og må dokumentere eventuelle ulemper ved legeattest. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt. Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold, avsnitt 1, oppdateres, slik at det er i samsvar med dagens praksis.

Sak 20

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen i avsnitt 1. Oppramsingen av hva som ikke skal kastes i toalettet erstattes med en tydelig og mer generell hovedregel. Formuleringen om bruk av kran foreslås fjernet, da den ikke lenger anses relevant for dagens standard.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Avløp i kjøkken og bad må ikke tilføres gjenstander eller avfall som kan føre til tilstopping. Kraner skal stenges forsvarlig etter bruk for å unngå lekkasjer og vannskader."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1, oppdateres.

Sak 21

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om radio- og TV-anlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere teksten i husordensreglenes punkt om radio- og TV-anlegg for å tilpasse reglene til dagens løsninger. «Se munkelia.no» erstattes med «Vibbo» slik at feil meldes via Vibbo. Omtale av kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr, da kabel-TV ikke lenger benyttes i borettslaget.

Dagens tekst under avsnitt 1:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se munkelia.no."

Erstattes med:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se vibbo.no."

Dagens tekst under avsnitt 2:

"Kabel-TV boksen/dekoderen tilhører leiligheten og må ikke fjernes fra leiligheten."

Endres til:

"Felles installert fiber- og bredbåndsutstyr som tilhører borettslaget, herunder fiberboks eller annet fastmontert kommunikasjonsutstyr, skal ikke demonteres eller fjernes. Utstyret skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelse om radio- og TV-anlegg oppdateres. "Se Munkelia.no" erstattes med «Se Vibbo». Begrepet kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr.

Sak 22

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om henvendelser til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at alle henvendelser til styret skal sendes via Vibbo. Formålet er å samle kommunikasjonen ett sted, sikre bedre oversikt og gjøre det enklere å følge opp og dokumentere saker.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Alle saker andelseierne ønsker behandlet av styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo. Hensikten er å sikre oversikt og sporbarhet i saksbehandlingen. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet."

Forslag til vedtak

Beboernes henvendelser til styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo.

Sak 23

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å endre overskriften **«Husordensregler for balkongene»** til **«Balkonger»**.

Samtidig foreslås det å fjerne paragrafnummereringen i denne bestemmelsen og heller benytte vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene. Hensikten er å gjøre oppsettet mer enhetlig og i tråd med resten av husordensreglene.

Forslag til vedtak

Overskriften «Husordensregler for balkongene» endres til «Balkonger». Paragrafnummereringen i denne bestemmelsen fjernes. I steden benyttes vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene.

Sak 24

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å forenkle og tydeliggjøre formuleringen om vedlikeholdsansvar på balkongene ved å samle ansvaret for balkongens innside, inkludert bakvegg, i én og samme bestemmelse. Henvisningen til vaktmester foreslås fjernet, slik at kontaktpunkt ved større bygningsmessige skader tydelig er styret.

Dagens tekst i avsnitt 1:

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

Endres til:

"Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av balkongens innside, inkludert bakvegg. Dette omfatter plater, glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det oppstår større bygningsmessige skader som må utbedres, skal styret kontaktes. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer."

Forslag til vedtak

Husordensreglenes bestemmelse om vedlikeholdsansvar på balkongene forenkles og tydeliggjøres. Henvisningen til vaktmester fjernes.

Sak 25

Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å justere bestemmelsen om solavskjerming ved å fjerne kravet om en bestemt leverandør. Borettslaget har per i dag ingen gjeldende leverandøravtale, og det anses derfor ikke hensiktsmessig å knytte bestemmelsen til en spesifikk leverandør. Kravet om type, farge og utførelse videreføres for å sikre et helhetlig uttrykk. Andelseierne finner informasjon om fargekoder etc på Vibbo.

Dagens tekst i avsnitt 2:

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

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

Endres til:

"Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming på balkongene er lamellgardiner, persienner og screens. Disse skal være i tråd med styrets retningslinjer. Dersom det oppstår skader på solavskjermingen er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Andre fastmonterte solavskjerminger enn de som er godkjent av styret vil bli fjernet på beboers regning."

Forslag til vedtak

Kravet om en bestemt leverandør til solavskjerming fjernes fra husordensreglenes bestemmelse for balkongene, avsnitt 2. Screens tas inn i bestemmelsen om godkjent solavskjerming.

Sak 26

Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes

Forslag fremmet av:
Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Flere andelseiere har, slik forslagsstiller kan se via historikken på Vibbo, uttrykt interesse for å kunne installere varmepumpe som et tiltak for redusert energiforbruk, lavere strømkostnader og mer miljøvennlig oppvarming. Samtidig er det kjent at en slik løsning kan reise både tekniske, bygningsmessige og prinsipielle spørsmål knyttet til fellesareal, fasade, støy, ventilasjon og fremtidig vedlikehold.

Utredningen bes omfatte følgende forhold:

Felles krav og retningslinjer:
– Om det er mulig å etablere felles krav til type varmepumpe, montering og plassering
– Krav til støynivå, vibrasjoner og håndtering av kondensvann
– Sikring av et enhetlig visuelt uttrykk og hensyn til naboer

Fasade og fellesareal:
– Vurdering av fasadeendringer, balkong som fellesareal og nødvendige godkjenninger
– Risiko knyttet til inngrep i bygningskropp og rørgjennomføringer

Ventilasjon og inneklima:
– Konsekvenser for eksisterende ventilasjonsløsninger
– Risiko for fukt, trekk eller forverret inneklima

Tekniske og bygningsmessige forhold
– Risiko for støy, vibrasjoner og bygningsskader
– Krav til fagmessig montering og ansvar ved eventuelle skader

Fremtidig vedlikehold og rehabilitering
– Om varmepumper kan påvirke fremtidig vedlikehold eller rehabiliteringsarbeid
– Eventuelle økonomiske konsekvenser for borettslaget

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt og i oppdrag å utrede installasjon av varmepumper i Munkelia borettslag.

Sak 27

Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei

Forslag fremmet av:
Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker at borettslaget setter støyproblematikk fra trafikk på agendaen, særlig for leiligheter med soverom vendt mot vei. Det oppleves betydelig lydinnslipp, også ved moderat trafikk (40-sone), noe som kan tyde på at dagens vinduer og/eller tetting rundt karm ikke gir tilstrekkelig lydisolasjon.

Det bes om at styret vurderer:
- Om vinduenes lydisolasjonsevne er i tråd med dagens standard
- Om det bør gjennomføres en faglig vurdering av tilstand på vinduer og tetningslister
- Om det finnes aktuelle tiltak som kan redusere støybelastningen (f.eks. oppgradering, sekundærruter eller forbedret tetting)

Formålet er å sikre tilfredsstillende bokvalitet og søvnforhold for beboere som er eksponert mot vei.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vinduene ble byttet i 2012/2015 med trelags glass. Dette er i tråd med dages standard. Borettslaget står overfor store og kostbare vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres.

Forslag til vedtak

Styret vurderer støy og vinduskvalitet mot vei.

Sak 28

Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører

Forslag fremmet av:
Torunn Cooper, Langbølgen 40

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen behandler spørsmål om utskifting av vinduer og verandadører som ikke ble skiftet i forbindelse med prosjektet i 2012. Bakgrunnen for forslaget er at disse nå er betydelig eldre enn de som allerede er skiftet, og har svakere isolasjonsevne, større slitasje og økt vedlikeholdsbehov. En utskifting vil bidra til bedre energieffektivitet og økt komfort i leilighetene.

Det foreslås at styret utreder:
1. Hvilke leiligheter som fortsatt har eldre vinduer og verandadører
2. Kostnadsoverslag for utskifting
3. Mulige finansieringsløsninger og fremdriftsplan
4. Om utskifting bør gjennomføres samlet for de aktuelle leilighetene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å utrede både behov og kostnader innen neste årsmøte i 2027. Styret understreker at et slikt prosjekt må veies opp mot andre og kostnadskrevende vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styret vurderer ulike sider ved å skifte ut resterende vinduer og verandadører.

Sak 29

Rekkverk mellom garasjene fjernes

Forslag fremmet av:
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bøylene/stengslene i trappa mellom garasjeradene fjernes. Det vil lette fremkommelighet for alle som skal opp eller ned med feks, rullator, rullestol,barnevogn, sykkel, eller handleposer. Videre vil det også lette vaktmesters arbeid med snømåking, strøing, og fjerning av grus etter vinterhalvåret.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget av hensyn til sikkerhet.

Forslag til vedtak

Rekkverk mellom garasjene fjernes.

Sak 30

Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen

Forslag fremmet av:
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller ønsker en form for merking av parkeringsplasser i Mikrobølgen, slik at det blir plass til så mange biler som mulig. Det er sparsomt med p-plasser, og mange ganger er det "feil" eller for stor avstand mellom bilene, slik at det blir plass til færre.

Forslagsstiller er klar over at dette er kommunal vei, men mener en eventuell merking kunne være en strek eller et punkt på gjerdet mot lekeplassen, eller på den lille fortauskanten mot samme gjerdet etc.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei.

Forslag til vedtak
Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen.

Sak 31

Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen

Forslag fremmet av:
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved snøbrøyting blir alle bilene måkt inne, fordi brøytemannskapene ofte er ute før folk har reist på jobb. Et drag med snøfreser fra vaktmester er alt som skal til.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei. Styret oppfordrer isteden beboerne om å melde om manglende brøyting på bymelding.

Forslag til vedtak
Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen.

Sak 32

Det etableres zipline fra høyblokka

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det etableres en Zip-line fra høyblokka ned til lekeplassen som voksne og barn kan bruke i fellesskap.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Styret har vurdert forslaget og mener tiltaket i utgangspunktet kan fremstå som et morsomt og sosialt tilbud for beboerne. Samtidig innebærer en slik installasjon betydelige utfordringer knyttet til sikkerhet, ansvar og vedlikehold.

En zip-line vil kreve profesjonell prosjektering, sertifisert installasjon og regelmessig kontroll for å sikre at anlegget er trygt i bruk. Det vil også kunne medføre økt ansvar og potensielt høyere forsikringskostnader for borettslaget. I tillegg kan det oppstå risiko for skader dersom anlegget brukes feil eller uten tilsyn.

Styret er derfor av den oppfatning at tiltaket ikke er egnet for etablering i borettslaget slik forholdene er i dag.

Forslag til vedtak

Styret etablerer zipline fra høyblokka.

Sak 33

Kjellervinduer skrapes og males

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å skrape og male kjellervinduene.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget, men gjør oppmerksom på at arbeidet startet opp høsten 2025.

Forslag til vedtak

Kjellervinduere skrapes og males.

Sak 34

Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det etableres en pergola med beplantning nær rundkjøring like ved siden av glassigloen, slik at voksne og barn kan “chille” i nærheten av lekestativet og andre arealer.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Beboerne har egne uteplasser, som man kan utvide med pergola hvis det er enighet om et slikt prosjekt. Det er ikke ønskelig å legge beslag på grøntområdet mellom blokkene til dette formålet.

Forslag til vedtak
Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen.

Sak 35

Det etableres solceller på tak og fasader

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret søker om å etablere solceller på tak og fasader der det er fornuftig - også på garasjer i den hensikt å redusere våre strømregninger på sikt.

Styrets innstilling
Støtter ikke forslaget.

Styret vurderer at solceller i utgangspunktet er et positivt miljøtiltak. Samtidig er investeringskostnadene høye, og kost–nytte-forholdet vurderes per i dag som begrenset. Manglende og kostbar teknologi for lagring av strøm gjør også at mye av produksjonen kan komme på tidspunkter med lavt forbruk. I tillegg er tilgjengelige støtteordninger og økonomiske insentiver for borettslag relativt begrensede.

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke støtter forslaget på nåværende tidspunkt, men vil følge utviklingen i teknologi og rammevilkår fremover.

Forslag til vedtak
Det etableres solceller på tak og fasader.

Sak 36

Gresset klippes en gang per måned

Forslag fremmet av:
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gressklipping på arealer som er mest dekket av gress utføres maksimalt 1 gang per måned i den hensikt å bevare dyr og innsekter som har sitt tilholdssted der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vaktmester har allerede instrukser om å ta hensyn til blomstring og insekter og se an gressklippingen i forhold til dette.

Forslag til vedtak
Gresset klippes en gang per måned.

Sak 37

Kameraovervåkning ved garasjeanlegget

Forslag fremmet av:
Lene Doren Aarum Casquinha, Mikrobølgen 11

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak
Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).

Sak 38

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oddbjørn Nybø
- Rolf Westad
- Trude Valø

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

- 1. Kristine Melsom
- 2. Rolf Fossumstuen

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

- Ingrid Elise Husby
- Lana Marusic
- Peter Myklebust

Vedlegg

1. 0270 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 39

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Roller og kandidater

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

- Knut Leirpoll

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

- Ingvild Standal

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styrets møtevirksomhet

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 17 styremøter, 4 møter med samarbeidspartnere og gjennomført over 10 utvendige og innvendige befaringer av bygningsmassen og utearealene. Styret oppfordrer beboerne til å benytte Vibbo i dialogen med styret.

Klagesaker

Styret bruker betydelig tid på å behandle klager mellom beboere. Styret bistår når det oppstår situasjoner hvor det er behov for avklaring eller oppfølging av husordensregler. Samtidig gjelder mange av sakene forhold som i utgangspunktet best kan løses gjennom direkte dialog mellom partene. Styret oppfordrer derfor beboere til først å forsøke å ta opp saken på en rolig og respektfull måte med den det gjelder. Dersom dialog ikke fører frem, eller det dreier seg om gjentatte eller alvorlige brudd på husordensreglene, kan saken tas videre til styret.

Omregulering av Balløkka

Styret har i perioden arbeidet mye med saken om omregulering av Balløkka, som har stor betydning for borettslagets utearealer og bomiljø. Etter vedtak hos Statsforvalteren 27.10.2025 mente styret at sentrale forhold ikke var tilstrekkelig vurdert, og saken ble derfor klaget inn til Sivilombudet via advokatfirmaet Kluge. Klagen gjaldt særlig saksbehandlingen og vurderinger knyttet til tap av grøntarealer, behovet for ny barnehagetomt og konsekvensene for borettslaget. Sivilombudet besluttet å ikke ta saken opp til nærmere behandling, blant annet på grunn av kapasitetsutfordringer. Reguleringen blir dermed stående. Videre prøving vil i så fall måtte skje gjennom søksmål mot Oslo kommune, noe advokatene har frarådet på grunn av tidsbruken og risiko for betydelige sakskostnader.

Innføring av egne gebyrer for borettslag med vannmålere

Styret engasjerte seg i innføringen av egne gebyrsatser for borettslag som har installert vannmålere. Oslo bystyre vedtok en endring i gebyrregulativet, som innebar at borettslag med vannmålere fikk en økning i vanngebyret på 23,5 %, mens de uten vannmålere bare fikk en økning på 4,5 %. Styret vurderte dette som en urimelig og uforholdsmessig forskjellsbehandling av borettslag, særlig fordi vannmålerinstallasjon nettopp er ment å fremme mer miljøvennlig og bevisst vannbruk. På denne bakgrunn sendte styret inn klage på bystyrets vedtak. Klagen ble ikke tatt til følge. Styret har likevel arbeidet videre med saken gjennom dialog og politisk oppmerksomhet rundt konsekvensene av gebyrmodellen. Saken har fått engasjement fra flere politiske partier, blant annet Rødt og Fremskrittspartiet, som har vist interesse for problemstillingen og den prinsipielle siden ved gebyrfastsettelsen. Styret har lagt vekt på å synliggjøre at borettslag og sameier utgjør en stor andel av Oslos boliger, og at gebyrmodellen kan virke mot sin hensikt ved å svekke insentivene til å investere i vannmålere og effektiv ressursbruk. Arbeidet med saken har hatt som mål å bidra til en mer rettferdig og bærekraftig gebyrordning, også på lengre sikt, selv om vedtaket for inneværende periode ble stående.

I etterkant av møter med politiske partier, ble det stilt formelle spørsmål til byrådet om de fordelingsmessige konsekvensene av endringen. Styret har bidratt med innspill og bakgrunnsinformasjon i arbeidet. Saken følges fortsatt opp politisk og i dialog med relevante aktører, med mål om å synliggjøre konsekvensene for borettslag og bidra til en mer rettferdig gebyrmodell.

Styret oppfordrer beboerne til å ha et bevisst forhold til eget vannforbruk.

Rørfornying – status og videre arbeid

Styret har siden 2020 arbeidet med hvordan vedlikeholdsbehovet for avløpsrørene i borettslaget skal håndteres. Når slike rør nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, må det gjennomføres nødvendig rehabilitering.

Det vurderes i hovedsak to alternativer: rørutskifting eller rørfornying. Styret arbeider for tiden med rørfornying som hovedstrategi, da dette normalt innebærer lavere kostnader og mindre inngrep i leilighetene.

Det pågår fortsatt forhandlinger, og ny teknologisk utvikling som kan redusere behovet for inngrep i baderom vurderes. Ambisjonen er å gjennomføre arbeidene over flere år for å begrense den økonomiske belastningen for borettslaget.

Vedlikehold av avløpsrør er en del av borettslagets pliktige forvaltningsansvar etter burettslagslova.

Maling og reparasjoner garasjene
Styret har i perioden gjennomført maling og vedlikeholdsarbeider på garasjeanlegget. Arbeidet omfattet både overflatebehandling og nødvendige reparasjoner, med mål om å bevare bygningsmassen og forebygge framtidige kostnader. Malingen og vedlikeholdet ble utført under ledelse av sivilingeniør Lesto, som også er andelseier i borettslaget. Arbeidet ble gjennomført til en meget fordelaktig pris sammenliknet med øvrige innhentede tilbud, samtidig som kvalitet og faglig utførelse ble ivaretatt. Styret vurderer dette som et godt eksempel på kostnadseffektiv gjennomføring av nødvendig maling og vedlikeholdstiltak til beste for fellesskapet.Tiltakene inngikk i borettslagets løpende vedlikeholdsarbeid og sees i sammenheng med øvrig planlegging for forvaltning av fellesarealene.

Rengjøring av fasadene
Sommeren 2025 startet rengjøringen av fasadene i øvre del av Langbølgen. Erfaringene tilsa en bredere vurdering og styret innhentet flere tilbud på fasadevask, rengjøring av balkongsider og mindre reparasjoner på fasadene. Arbeidet er planlagt gjennomført i løpet av sommerhalvåret 2026. Rengjøring av høyblokka er planlagt som eget prosjekt på grunn av byggets høyde og særlige krav til tilkomst og sikkerhet. Ved vurderingen av tilbudene har styret lagt vekt på blant annet miljøvennlige produkter, pris, gjennomføringsmetode, HMS og leverandørenes erfaring. Styret er i sluttfasen av vurderingsarbeidet.

Oppussing av utvendige kjellervegger og inngangspartier
For femte året på rad fortsatte oppussingen av murvegger og inngangspartier i hele borettslaget. Dette er nå i hovedsak fullført.

Malerarbeid
Veggene i trapperommene, samt kjeller- og loftsdører ble rengjort og flekkmalt. Oppgangene ble sist malt i sin helhet i 2013. Grunnmurer og vinduer ble reparert og malt sommeren/høsten 2025. Arbeidet vil fortsette i 2026.

Drenering og reparasjon av vanninntrenging i vaskeriet i Langbølgen 41
Det hadde vært synlige fuktskader over flere år i vaskeriet i høyblokka i Langbølgen 41. Dette ble utbedret høsten 2025, ved at det ble gravet og drenert langs den utvendige grunnmuren/veggen. Ødelagte dreneringsrør ble byttet ut og nytt utvendig sluk montert. Innvendig ble veggene pusset og malt etter at fukten hadde tørket opp.

Utearealer og grøntområder
Skogsteigen i skråningen mellom Mikrobølgen nr. 9, 11 og 13 og ned til Balløkka ble tynnet. Beboernes ønske om mer lys og luft ble veid opp mot hensynet til å beholde grønne lommer og fugle- og dyreliv. Sommeren 2026 vurderes det hvordan fellingen og beskjæringen virker inn på lysforholdene, og om det eventuelt kan tas mer. To store furutrær veltet på berget ved siden av Munkelia barnehage. Stammene ble kappet og rotsystemet vippet da tilbake i gropa av seg selv. Alt arbeid med trær ble utført av profesjonell trepleier. Det har sikret borettslaget gode, faglige vurderinger og sørget for at HMS har vært ivaretatt. Det ble plantet frukttrær og bærbusker på Balløkka for å markere at området er i bruk av borettslaget.

Vaktmester har beskåret busker og hekker, luket ved p-plassene, vannet ved behov og sørget for bark, jord og utstyr til dugnader. Gressplener er vedlikeholdt i tråd med kontrakt og ønsker om å beholde (vill)blomster.

Beboerne kan søke om midler til å sette i stand uteplassene. Dette gir bedre bomiljø og styrker det sosiale fellesskapet. Styret skal søkes i forkant, med budsjett og skriftlig plan/tegninger for utføring. Arbeidet må utføres på dugnad og det må være enighet mellom de berørte beboerne om prosjektet.

Bortkjøring av privat avfall

Våren 2025 ble det bestilt komprimatorbil til privat søppel. Vaktmesterselskapet bidro med å laste avfallet opp i bilene, samt rydde i etterkant. Miljøavgifter på maling, dekk og elektriske artikler gir ekstra kostnader. I forbindelse med rengjøringen av fellesarealene før jul ble beboerne bedt om å fjerne gjenstander fra fellesarealene. På noen adresser hadde det igjen hopet seg opp med søppel. Styret oppfordrer enda en gang beboerne om å ikke bruke fellesarealene til å sette fra seg private gjenstander. Ved behov for å mellomlagre innbo i korte perioder skal dette avtales med huskontakt. Innboet skal merkes med navn, mobilnummer og dato for når det vil bli fjernet. Umerket innbo kan bli kastet og styret er ikke ansvarlig for andelseiers/beboers tap.

Heisen i høyblokka i Langbølgen 41

Driftsstanser i heisen Langbølgen 41 økte. Styret har hatt dialog med nåværende leverandør, men har ikke oppnådd tilfredsstillende forbedring i leveransen. Styret satte derfor i gang en prosess med å innhente alternative tilbud og vurdere ny serviceavtale.

Kontroll og reparasjon lekeapparater

Sommeren 2025 ble det gjennomført lovpålagt årlig hovedkontroll av borettslagets lekeplassutstyr av sertifisert kontrollør. Kontrollen avdekket totalt 12 avvik, herunder tre avvik i kategori B (fare for varig skade) og seks i kategori C (mindre alvorlig skade). Styret hadde tett og godt samarbeid med Søve (OBOS Partner) i oppfølgingen av avvikene, og det er samtidig innhentet alternative tilbud for å sikre konkurransedyktige priser og riktige løsninger. Eldre trestammer med kreosot/CCA-impregnering ble fjernet i sin helhet og erstattet i tråd med anbefalingene i kontrollrapporten. Sandkasser er fylt opp til tilfredsstillende nivå. En huske med kritisk feil i opphengssystemet ble vurdert reparert, men styret besluttet å bytte den ut i sin helhet av hensyn til sikkerhet. Det ble montert ny fuglereirhuske av tilsvarende type. Ved Langbølgen 56 ble det i tillegg etablert et nytt lekestativ etter ønske fra flere beboere. Tiltaket ble delvis finansiert med midler fra OBOS Miljøfond. Oppgraderingene bidrar til å sikre at lekeplassene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav og gir et trygt og attraktivt tilbud til barn og familier i borettslaget.

Brannslukningsapparater i fellesarealene

Styret har i perioden gjennomført gjennomgang av brannsikkerheten i borettslagets fellesarealer. Det er kontrollert at brannslukningsapparater er tilgjengelige der dette er påkrevd, og det er foretatt nødvendig utskifting og service i henhold til gjeldende krav. Tiltaket inngår i borettslagets løpende HMS-arbeid og har som formål å redusere risiko og begrense skadeomfang ved eventuell brann.

Arbeidet med sykkelskur

Styret har i perioden arbeidet videre med etablering av trygg og fremtidsrettet sykkelparkering i borettslaget. Bakgrunnen er økende bruk av sykler og elsykler, samt behovet for bedre sikring og brannsikker lading. Det er inngått avtale med Bikeloop, som leverer adgangskontrollerte og værbeskyttede sykkelparkeringsløsninger. Løsningen gir beboerne tryggere oppbevaring gjennom elektronisk adgangssystem og registrert brukeradgang. Styret har hatt særlig fokus på brannsikkerhet, tekniske løsninger og plassering. Erfaringene så langt er positive, og styret vil fortsette å evaluere behov og eventuelle justeringer i 2026.

Balkonginnglassing

Balkongene er over 20 år gamle. Innglassingen holdes på plass av komponenter i plast. Alder har gjort at en del av disse sprekker/brekker. Flere beboere har hatt gjentatte utbedringssaker. I 2023 fikk vi 3D-printet åtte typer deler i 40 eksemplarer for å kunne bytte ut slitte komponenter. Delene var dessverre ikke solide nok. Styret har undersøkt alternative løsninger og kontaktet flere leverandører. Det er valgt et firma som benytter pulverbadteknologi, som gir mer robuste komponenter og med egenskaper som tilsvarer plast. Produksjonen av nye deler var ferdig i februar og utskifting startet etter dette. Vi har en serviceavtale med Høybråten

Glasservice, som har mottatt oversikt over innmeldte utbedringssaker. Styret minner beboerne om at det er viktig med jevnlig rengjøring, smøring og varsom bruk av balkonginnglassingen.

Elektrisk arbeid

Borettslaget har hatt tilsyn fra Elvia på installasjonene av elbilladerne og trekkene som er etablert fra Mikrobølgen 1,3 og 5. Garantitiden på elbilladere som ble installert i 2019 ved Langbølgen 40 og Urtestien gikk ut i begynnelsen av 2025. Tre ladere er skiftet ut.

Det ble lagt varmekabler i oppkjørselen i Langbølgen 44 i oktober.

Styret oppfordrer beboerne om å holde sikringskapene i oppgangene låst.

Reparasjon vinduer

Styret har også i 2025/2026 fått en del henvendelser om vinduer som ikke har fungert. Disse ble reparert av VD Montasje. Styret minner om beboernes vedlikeholdsplikt og henviser til veiledning på Vibbo under temaet «Vinduer og vedlikehold».

Oppussing av leiligheter

Mange beboere pusser opp leilighetene. Det bidrar til en moderne boligmasse og øker verdiene på leilighetene. Det er utarbeidet en våtromsmanual: "*Veileder og kravspesifikasjon - baderom for Munkelia borettslag"*. Den skal følges ved oppussing av våtrom og beskriver hvordan oppussingen skal foregå, hvilke plikter andelseieren har og hva slags bedrifter som kan utføre arbeidet. Du finner Våtromsmanualen på Vibbo (bruk gjerne søkefeltet). Den enkelte andelseier har et selvstendig ansvar for at forskrifter og vedtekter overholdes, men styret skal alltid varsles før oppussingen av våtrommet påbegynnes. Andelseierne er pliktig til å ta hensyn til kravene for skorsteinene. Det gjelder uten hensyn til om andelseier har fyringsanlegg (vedovn) eller ikke. En veileder for arbeid knyttet til oppussing rundt skorsteinen ble utarbeidet i 2023. Denne skal følges ved montering eller demontering av ildstedet. Det er viktig at andelseiere som skal pusse opp passer på at det tas hensyn til ventilasjonssystemet, enten du skal få tegnet nytt kjøkken eller nytt bad, eller slå sammen bad og toalettrom. Du kan ikke regne med at utførende tar dette hensynet på eget initiativ, men må selv gjøre oppmerksom på hvor luftekanalene ligger. Under arbeid med fasadene på slutten av 80-tallet ble ventilasjonskapasiteten dessverre noe redusert ved at ventilasjonsluker ble murt igjen.

Forsikring

Styret har i perioden skiftet forsikringsordning og er nå tilbake hos OBOS etter en periode med et annet forsikringsselskap. Endringen er gjort etter en samlet vurdering av vilkår, oppfølging og kostnadsnivå. Samlet sett har polisekostnaden gått noe ned sammenlignet med tidligere forsikringsavtale.

Styret har brukt betydelig tid på å følge opp skader og forsikringssaker. Borettslaget har hatt særlig mange vannskader i perioden, noe som både gir belastning for berørte beboere og øker forsikringskostnadene over tid. Samtidig bidrar et generelt økende skadeomfang i samfunnet til press på forsikringspremiene. For å redusere risikoen for fremtidige vannskader minner styret andelseiere om at man er pliktig til å installere automatisk lekkasjestopper (*TEK17 - § 15-5*), som for eksempel Waterguard, ved montering av oppvaskmaskin o.l. Styret har forhandlet frem en rabatt dersom 90% av beboerne installerer/har installert automatisk lekkasjestopper.

Forebyggende tiltak i den enkelte bolig er et viktig bidrag til å begrense skadeomfang og kostnader for fellesskapet. Styret legger ellers vekt på strukturert oppfølging, korrekt dokumentasjon og tett dialog med forsikringsleverandør for å ivareta borettslagets interesser på en forsvarlig måte.

Bilkollektivet

Avtalen med Bilkollektivet er opprettholdt.

Innbrudd og sikkerhet

Styret har i perioden hatt fokus på sikkerhet i borettslaget. Etter hendelsen med innbrudd/raid i kjellerne

forrige periode har det vært en tydelig nedgang i antall innbrudd. Selv om situasjonen har vært roligere, opplever vi at temaet fortsatt er viktig for mange beboere. Styret har derfor fulgt utviklingen tett og vurdert ulike tiltak for å forebygge nye hendelser. Blant annet har vi hatt dialog om mulige forebyggende tiltak, vurdert behov for tekniske løsninger, herunder kameraovervåking og fulgt opp sikring av kjeller- og fellesområder.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025: Garasjene ble malt og nødvendig vedlikehold utført. Grunnmur ved Langbølgen 41 ble drenert og utbedret. Kjellervinduer og kjellermurer ble malt. Flere lekeplasser ble oppgradert, bl.a. med ny kantstokk og nye apparater. Det ble plantet frukttrær og bærbusker på Balløkka.
2024: Oppgradering av det elektriske anlegget i garasjene, installasjon av vannmålere og OBOS-nøkkelen.
2023: Rehabilitering av skorsteinene, fulgt opp pålegg til andelseierne om feil/mangler ildsteder/ventilasjon, full rehabilitering av gjenstående åtte gavlvegger og etablert lovpålagt infrastruktur lading elbil i samtlige garasjer og resterende p-plasser, oppussing av kjellernedgangene og inngangspartiene i lamellblokkene.
2022: Installasjon fibernett
2021: Skiftet ledlys i alle oppganger og inngangspartier. Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene i Langbølgen 41-51. Full rehabilitering av fire gavlvegger i Langbølgen 61, 65, 69 og 73. 2020: Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene ved alle blokkene i Mikrobølgen.
2019: Nytt brenselsanlegg i Langbølgen 41 (bergvarme kombinert med biobrensel). Nye vinduer i Langbølgen 41. 84 nye parkeringsplasser med ladestasjon fordelt på to steder ferdigstilt.
2017: Rehabiliterte heisen i Langbølgen 41. Ventilasjonsrens.
2016: Maling av samtlige vaskerier. Montering av beslag lamellblokker og vindusbrett punkthus. Oppgradering av garasjeanlegg. Piper og luftekanaler i Langbølgen 44 og 50 beslått.
2015: Etablering av ny lekeplass i Mikrobølgen.
2014: Omlegging av alle tak (unntatt i LB nr. 44 og 50) og rehabilitering av piper.
2013: Lagt om takene på garasjene, malt samtlige oppganger og skiftet beslag på eksisterende treverk på fasade på lamellblokkene.
2012: Vindusutskifting og installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i fellesrom. 2011: Omlegging av tak i Langbølgen 44 og 50. Påbegynt utskifting av vinduer.
2010: Luftekanaler og pipeutløp er sikret med netting, for å unngå problemer med fugler.
2008-2009: Kontroll og utbedring av lekeplasser iht. HMS. Utskifting av takreposene i lamellblokkene.
2007: Oppgradering av det elektriske styringssystemet i heis Langbølgen 41. Fortsatt med program for utskifting av elektriske hovedtavler i borettslaget. (Gjennomføres i perioden 2000-2010).
2005-2006: Utskiftninger til nye balkonger i høyblokka.
2004: Rehabilitering av inngangsrepos i Mikrobølgen 1-13 og Langbølgen 56 og 58. Fornyet alle håndløpere i aktuelle stikkveier samt lagt ned termostatstyrte varmekabler i stikkveier til innganger med stigning.
2003: Etablering av miljøstasjoner.
2002: Ferdigstilt nye balkonger. Alle piper ble beslått. Nye overlysluker ble montert. 2001: Kjøpt garasjeanlegg fra Oslogarasjene AS. 2000: Nye entredører og postkasser. Nytt tak i Langbølgen 41.
1998-1999: Gjennomført borettslagets første miljøplan
1997/98. Rehabilitert piper og tak i Langbølgen 43 til 75. Rehabilitert store deler av uteområdene med asfaltering, beplantning og istandsetting av lekeplasser.
1996-1997: Istandsetting av pipene i alle punkthusene. Istandsetting og oppgradering av uteområder. Utskifting av El-hovedtavle i 9 oppganger. Etterisolering av kjellerrom. Utvendig overflate- behandling av vinduer og fasader som ikke er berørt av balkongutspring.
1995: Alle inngangsdører byttet. Installert porttelefonanlegg i kalle oppganger. Rehabilitering av heisen i høyblokka.
1989-1990: Rehabilitering av hele bygningsmassen, ved at det ble byttet tak, alle vegger ble etterisolert, nye fasader (tegl) på punkthus og plater/malte flater på langblokkene, nye vinduer og balkongdører.

Til generalforsamlingen i Munkelia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Munkelia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 24. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

MUNKELIA BORETTSLAG
ORG.NR. 950948272, KLIENTNR. 270

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 390 531**	**1 886 373**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 194 826	3 116 732
Tilbakeføring av avskrivning	14	925 935	1 346 311
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-273 404	0
Økning annen langsiktig gjeld		24 000	54 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		-1 027 389	-957 894
Red. annen langs. gjeld		-26 000	-53 500
Innsk. øremerk. bankkto		-1 961	-1 490
Uttak øremerk. bankkto		8 883	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**4 824 890**	**3 504 159**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 215 421**	**5 390 531**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		11 764 173	6 685 764
Kortsiktig gjeld		-1 548 752	-1 295 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 215 421**	**5 390 531**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		426 268	430 165	424 000	424 000
Innkrevde felleskostnader	2	24 214 162	22 499 131	24 275 000	24 275 000
Ladeinntekter elbil		298 694	0	0	200 000
Andre inntekter	3	393 214	2 799 804	288 000	120 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**25 332 338**	**25 729 100**	**24 987 000**	**25 019 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-160 176	-168 049	-207 000	-295 000
Styrehonorar	5	-750 000	-750 000	-750 000	-750 000
Avskrivninger	14	-925 935	-1 346 311	-1 057 000	-1 057 000
Revisjonshonorar	6	-23 000	-20 875	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-394 235	-379 070	-400 000	-411 000
Konsulenthonorar		-543 628	-475 995	-800 000	-450 000
Drift og vedlikehold	7	-4 025 279	-7 551 803	-6 603 000	-6 590 000
Forsikringer		-1 613 901	-838 318	-1 700 000	-1 889 000
Kommunale avgifter	8	-3 956 828	-3 284 802	-4 401 000	-4 834 000
Energi/fyring	9	-1 189 728	-1 262 924	-1 500 000	-1 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 105 356	-1 075 044	-1 106 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-3 517 588	-3 234 747	-3 874 000	-3 974 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 205 654**	**-20 387 937**	**-22 419 000**	**-22 972 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**7 126 683**	**5 341 163**	**2 568 000**	**2 047 000**
DRIFTSRESULTAT		**7 126 683**	**5 341 163**	**2 568 000**	**2 047 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	225 402	55 885	20 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 157 260	-2 280 316	-2 231 000	-1 988 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 931 858**	**-2 224 431**	**-2 211 000**	**-1 958 000**
ÅRSRESULTAT		**5 194 826**	**3 116 732**	**357 000**	**89 000**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		5 194 826	3 116 732		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	111 505 511	111 505 511
Tomt		3 664 171	3 664 171
Andre varige driftsmidler	14	9 204 450	9 856 982
Øremerkede bankinnskudd		136 778	100 088
SUM ANLEGGSMIDLER		**124 510 910**	**125 126 752**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 768	0
Forskuddsbetalte kostnader		16 487	16 965
Andre kortsiktige fordringer	15	45 407	48 390
Driftskonto OBOS-banken		4 210 015	3 371 163
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 350	0
Sparekonto OBOS-banken		7 462 146	3 249 246
SUM OMLØPSMIDLER		**11 764 173**	**6 685 764**
SUM EIENDELER		**136 275 083**	**131 812 516**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 428 * 100		42 800	42 800
Annen egenkapital	16	89 304 086	84 109 261
SUM EGENKAPITAL		**89 346 886**	**84 152 061**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	39 957 928	40 985 317
Borettsinnskudd	18	4 951 200	4 951 200
Annen langsiktig gjeld	19	470 317	428 705
SUM LANGSIKTIG GJELD		**45 379 445**	**46 365 222**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 136 994	1 267 438
Skyldige offentlige avgifter	20	20 961	0
Påløpte renter		11 031	12 319
Energiavregning	21	377 766	15 476
Annen kortsiktig gjeld	22	2 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 548 752**	**1 295 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**136 275 083**	**131 812 516**
Pantstillelse	23	71 451 200	71 451 200
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2026

Styret i Munkelia Borettslag

Knut Johan Leirpoll Richard Alexander Kvadsheim

Liv Hilde Hansen Ingvild Helene Standal Oddbjørn Nybø

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm kjellerbod	16 600
Felleskostnader	21 916 104
Garasje	963 273
Nedbetaling vedlikeholdsarbeid-skorstein	2 400
Parkering	641 305
Fryseboks	6 800
Trappevask	667 680
Kapitalkostnader IN II	426 742
Reg.kapitalkostnader IN II	-474
Overført til kapitalkostnader	-426 268
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 214 162**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Inntektsført lån bergvarme (motpost underregnskap)	261 964
Antenneleie	40 045
Miljøtilskudd OBOS	91 205
SUM ANDRE INNTEKTER	**393 214**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-32 700
Arbeidsgiveravgift	-112 476
SUM PERSONALKOSTNADER	**-160 176**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-750 000
SUM STYREHONORAR	**-750 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 725

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-23 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-23 000**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 083 831
Drift/vedlikehold VVS	-95 469
Drift/vedlikehold elektro	-401 411
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-857 577
Drift/vedlikehold heisanlegg	-146 572
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 394
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-185 391
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 392
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 559
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-13 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 025 279**

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-2 535 941
Feie- og tilsynsgebyr	-36 207
Renovasjonsgebyr	-1 384 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 956 828**

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 189 728
SUM ENERGI / FYRING	**-1 189 728**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 700
Container	-228 284
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-36 189
Diverse utstyr	-143 916
Vaktmestertjenester	-2 110 500
Renhold ved firmaer	-672 093
Snørydding	-29 952
Andre driftskostnader	-144 560
Trykksaker	-18 344
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 725
Andre kontorkostnader	-5 700
Telefon, annet	-15 674
Porto	-975
Kontingenter	-85 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 709
Bank- og kortgebyr	-3 045
Øreavrunding	40
Velferdskostnader	-11 871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 517 588**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214 861
SUM FINANSINNTEKTER	**225 402**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-180 901
Pantegjeldsrenter	-200 455
Pantegjeldsrenter	-1 157 369
Pantegjeldsrenter	-618 070
Renter på leverandørgjeld	-465
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 157 260**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	28 250 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	83 255 511
SUM BYGNINGER	**111 505 511**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekestativ		
Tilgang 2025	179 679	
Avskrevet i år	-13 191	
		166 488
Multitrimmer		
Tilgang 2021	15 348	
Avskrevet tidligere	-15 347	
Avskrevet i år	0	
		1
Sandsilo		
Tilgang 1991	48 000	
Avskrevet tidligere	-47 999	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	1 313 095	
Avskrevet tidligere	-1 313 094	
		1
Innskudd garasje		
Tilgang 1983	6 000	
		6 000
Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	6 200 000	
		6 200 000

Parkeringsplasser		
Tilgang 2019	9 510 640	
Avskrevet tidligere	-5 859 662	
Avskrevet i år	-912 744	
		2 738 234
Bikeloop - Sykkel		
Tilgang 2025	93 725	
Avskrevet i år	0	
		93 725
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**9 204 450**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-925 935**

Innskudd garasje og garasjeanlegg avskrives ikke.

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	43 598
Til gode av eierne	1 809
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**45 407**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	89 273 060
Egenkapital fra IN tidligere	70 778
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-39 752
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**89 304 086**

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig, **2010**	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 927 193	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	245 367	
Nedbetalt tidligere, IN	70 778	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 256 662
Lånet er et annuitetslån.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2020	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 213 567	
Nedbetalt i år	60 649	
		-3 725 784
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2020	-24 864 792	
Nedbetalt tidligere	2 864 019	
Nedbetalt i år	539 368	
		-21 461 405
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,04 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	-5 696 082	
Nedbetalt i år	182 005	
		-11 514 077
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-39 957 928**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-4 951 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 951 200**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-335 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-335 500**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-16 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 611
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 961**

NOTE 21
ENERGIAVREGNING/BERGVARME

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-775 752
Kostnader lån bergvarme 2025	261 214
Dråpe	40 889
Strøm	106 874
ICE	4 485
Overskudd tidligere år	-15 476
SUM ENERGIAVREGNING/BERGVARME	**-377 766**

Oppstillingen ovenfor viser bergvarme kostnader som avregnes.
For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.
For lite eller for mye innbetalt blir justeres årlig.

NOTE 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-2 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 000**

NOTE 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 951 200
Pantelån	39 957 928
Beregnede IN forpliktelser	31 026
TOTALT	**44 940 154**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ÅRSMØTET 2026 I MUNKELIA BORETTSLAG

Styret

Styreleder Knut Leirpoll (2 år)
Ingvild Standal og Richard Kvadsheim (valgt for perioden 2025-27)
Oddbjørn Nybø (2 år)
Trude Valø (2 år)
Rolf Westad (2 år)

Styret velger nestleder og stedfortreder for styrelederen.

Vara for 1 år
1. Kristine Melsom
2. Rolf Fossumstuen

OBOS' generalforsamling
Knut Leirpoll (representant) og Ingvild Standal (vararepresentant)

Valgkomite
Ingrid Elise Husby, Lana Marusic og Peter R. Myklebust

Oslo, den 16.1.2026

Lana Marusic Ingrid Elise Husby Peter R. Myklebust

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 270 **Selskapsnavn:** MUNKELIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for MUNKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948272
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen sammen med møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Bråthen Solem og Ingeborg Andresen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

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 valgkommiteen

Valgkomiteen honoreres med kroner 5 000 til hvert medlem.

Styrets innstilling
Det foreslås et honorar a 15 000 kroner til valgkomiteen for perioden siden forrige generalforsamling. Honoraret fordeles med 5 000 kroner til hvert medlem.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5000 pr. medlem
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2)

Styret foreslår å forenkle teksten og tydeliggjøre at kommunikasjon fortrinnsvis skal skje via Vibbo.

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 1-3 (2):
«Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.»

Erstattes med følgende tekst:
«Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon, fortrinnsvis på Vibbo.»

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes punkt 1-3 (2) endres og formuleringen «fortrinnsvis på Vibbo» tas inn i teksten.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

9. Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 5 -1 (1)

I vedtektenes punkt 5 -1 (1), første avsnitt, foreslår styret å legge til teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» etter "... varmtvannsbereder og vasker" og før "apparater og innvendige flater."

> **Forslag til vedtak:**

Teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» legges til i vedtektenes punkt 5 -1 (1)

✓ **Vedtatt. Enstemmig godkjent**

10. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatisk lekkasjestopper

Styret foreslår å å ta inn en ny bestemmelse i vedtektene om å montere automatiske lekkasjestoppere. Bakgrunnen er hyppige lekkasjer, med store kostnader for borettslaget. Automatiske lekkasjestoppere vil minske lekkasjene og forhindre økninger i forsikringspremien.

Følgende tillegg tas inn i tredje avsnitt under 5-1 (1):

«Andelseier plikter å montere automatisk lekkasjestopper (TEK 17 §15-5) i alle innendørs tappesteder hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp.»

Forslag til vedtak:
En ny bestemmelse om å montere automatisk lekkasjestopper tas inn i vedtektenes punkt 5-1(1)

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

11. Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

Fremmet av: Peter Myklebust, Mikrobølgen 1.

Forslagsstiller ønsker en prioritert rekkefølge av varamedlemmene. Vedtektenes punkt 8-1 (1) foreslås derfor endret til "Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3-5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem".

Forslag til vedtak:
Forslag til endring i vedtektenes punkt 8-1 (1): «Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.»

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

12. Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene i husordensreglene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft

Styret foreslår å samle og presisere bestemmelsene under punktet om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft. Endringen innebærer ingen realitetsendring, men er en språklig og strukturell opprydding for å gjøre bestemmelsen tydeligere, mer oversiktlig og mindre gjentakende.

Følgende tekst erstatter dagens ordlyd om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft, side 2:

"Dører og vinduer i trapperom, kjeller og øvrige fellesområder skal holdes lukket og låst når de ikke er i bruk. Det er ikke tillatt å sette ytterdører i åpen stilling eller benytte gjenstander for å holde dører åpne uten under tilsyn. Kjeller og loft skal ikke forlates uten at lys slukkes. Bestemmelsen gjelder av hensyn til sikkerhet og brannvern.

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende i trapperom eller kjellergang og loftsgang slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres.

Plassering av skotøy, søppelposer og lignende er ikke tillatt i trapperom og ganger.

Utstyr og gjenstander som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i borettslagets opplagsrom eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også skrot og gjenstander som etterlates ved flytting.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige eller illeluktende væsker i kanner, gassbeholdere eller lignende i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk mv. skal ikke oppbevares i fellesområdene. Gangene mellom bodene skal holdes ryddige etter bruk.

Dersom gjenstander hensettes i strid med denne bestemmelsen, kan styret etter skriftlig varsel sørge for fjerning for ansvarlig beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lenger eier andel i borettslaget.

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

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

Det er et grunnleggende skille mellom fellesareal og boliger. Borettslaget har ansvaret for fellesarealenes standard og utseende, herunder reparasjoner og vedlikehold av disse. Det er ikke anledning til å montere faste private bilder eller dekorasjonstander på veggene i inngangspartier eller trapperom.

Dersom beboere i oppgangen ønsker å fravike dette prinsippet, må det på forhånd sendes en skriftlig søknad til styret for oppgangens huskontakt. Søknad skal ha underskrift fra samtlige boenheter i oppgangen og inneholde en kort beskrivelse av den type gjenstander som ønskes montert.

Av hensyn til gjeldende brann- og bygningsforskrifter skal gulvene i trapperommene være fri for gjenstander som kan være til hinder for en rask og sikker rømning."

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om trapperom, kjeller, opplagsrom og loft samles og presiseres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

13. Styret foreslår å ta reglene for bruk av vaskeriene inn i selve husordensreglene

Styret foreslår å ta dagens gjeldende regler for bruk av vaskeriet inn i husordensreglene. Reglene praktiseres allerede, men foreslås formelt innarbeidet for å sikre tydelighet og lik forankring på linje med øvrige ordensregler.

Følgende tekst tas inn i husordensreglene side 3:

"Regler for bruk av vaskeriene

• Sett deg opp til en vasketid ved å låse husnummeret ditt til den aktuelle vasketiden.

• Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

• Spør pent den som kommer etter deg om du kan bruke trommel eller tørkerom om du ikke rakk alt du skulle gjøre innenfor dine timer.

• Ikke fyll maskinene for fulle da dette kan ødelegge både klær og maskiner.

• Husk å sjekke alle lommer for skarpe gjenstander som nøkler, binders, neglefiler og lignende. BH'er skal ligge i egne poser slik at ikke BH-spilene ødelegger maskinene. Borettslaget har hatt mange utgifter på grunn av dette.

• Gjør rent etter deg. Det vil si å fjerne såperester, ta med deg klærne du har vasket/tørket, sveipe over gulvet og fjerne lo, hår og lignende fra sluk, tørketrommel og lignende.

• Ikke la klær bli liggende i maskiner, på bord eller i tørkerommet etter at din tid er over, med mindre du har avtalt dette med den som kommer etter deg.

• Det er ikke lov å la andre som ikke bor i borettslaget vaske i din vasketid. Dette er et gode for beboere i Munkelia borettslag."

Forslag til vedtak:
Gjeldende regler for bruk av vaskeriet tas inn i husordensreglene.

✓ **Vedtatt.**

14. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 1

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om perioden for ro og orden, da dagens formulering kan oppleves uklar. Forslaget tydeliggjør hvilke tider som gjelder på hverdager, helg og helligdager, uten å endre gjeldende praksis.

Styret foreslår å endre punkt 1, side 3

Dagens punkt 1: "Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl. 06.00, fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på lørdager og dager før helligdager."

Erstattes med følgende tekst:

"Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 fra fredag kveld til søndag morgen, samt kvelden før helligdager. Offentlige helligdager likestilles med søndager."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om tidsrom for ro og orden presiseres.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

15. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden punkt 5

Styret foreslår å samle og tydeliggjøre bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid. Bakgrunnen er at dagens formulering har ført til misforståelser om hvilke tidsrammer som gjelder. Forslaget presiserer skillet mellom støyende arbeid i korte perioder og omfattende eller langvarig arbeid. Dette vil klargjøre gjeldende praksis og sikre at tidligere vedtak i generalforsamlingen fremgår tydelig av husordensreglene.

Dagens punkt 5:
"Banking, boring og bruk av støyende maskiner er tillatt. Hverdager mellom kl. 08.00-21.00. Lørdager mellom kl. 10.00-18.00. Søn- og helligdager ikke tillatt."

Endres til:

"5. Støyende arbeid og oppussingsarbeid er tillatt: I korte perioder mellom kl. 08.00–21.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Kun mellom kl. 08.00–18.00 på hverdager dersom arbeidet består av omfattende oppussing eller langvarig støyende arbeid. Søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt."

Forslag til vedtak:
Bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid samles og gjøres mer tydelig.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

16. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om ro og orden fra og med avsnitt 2

Styret foreslår å presisere bestemmelsen om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4, da dagens formuleringer kan oppleves uklare og har ført til misforståelser.

Dagens avsnitt 2, 3 og 4 erstattes med:

"Støyende arbeid kan forekomme i korte perioder i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Dette kan for eksempel være mindre borearbeid, montering eller lignende arbeid av begrenset varighet. Søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Omfattende oppussing eller støyende arbeid som enten strekker seg over flere uker eller pågår over lengre tid samme dag, kan kun foregå mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager. Det er arbeidets omfang og varighet som avgjør hvilken bestemmelse som gjelder.

Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal andelseiere og beboere i berørt oppgang varsles ved oppslag i oppgangen og/eller skriftlig varsel i postkasse senest to uker før arbeidet påbegynnes.

Det skal også sendes skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før to uker etter at styret har mottatt varsel.

Slike arbeider kan kun pågå i inntil tre uker sammenhengende. Dersom det er behov for ytterligere arbeid, må dette avtales med styret på forhånd.

Oppgangen og området rundt bygningens inngangsparti skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall uten etter avtale med styret. Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om ro og orden, avsnitt 2, 3 og 4 presiseres.

✓ **Vedtatt.**

17. Styret foreslår å ta inn en ny bestemmelse i husordensreglene om naboskap og dialog

Styret foreslår å ta inn en generell bestemmelse om naboskap og dialog. Bakgrunnen er at mange saker kan løses gjennom direkte dialog mellom beboere, og styret ønsker å tydeliggjøre forventningen om at dette forsøkes før styret involveres. Formålet er å styrke bomiljøet og bidra til mer effektiv bruk av styrets ressurser.

Følgende tekst tas inn etter bestemmelsen om ro og orden på side 4:

"Borettslaget er et fellesskap, og det forventes at beboere viser gjensidig hensyn og forsøker å løse uenigheter gjennom dialog. Styret skal ikke være første instans i naboforhold, men kan kontaktes dersom partene ikke lykkes med å finne en løsning.

Forslag til vedtak:
Generell bestemmelse om naboskap og dialog tas inn etter bestemmelsen om ro og orden..

✓ **Vedtatt.**

18. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 2

Styret foreslår å flytte siste strekpunkt til første strekpunkt. Samtidig foreslås det å fjerne setningen «Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område» fra første strekpunkt, ettersom dette allerede er regulert i setningen som flyttes opp. Endringen er kun en språklig og strukturell opprydding.

Dagens strekpunkt 1: "Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd."

Endres til:

"Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold presiseres.

✓ **Vedtatt.**

19. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 1

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen om dyrehold slik at den er i samsvar med dagens praksis. Søknadsskjema finnes på Vibbo og henges opp i berørt oppgang i 14 dager før behandling. Kravet om underskrifter fra samtlige beboere foreslås fjernet, og ordet «helst» tas ut for å tydeliggjøre dokumentasjonskravet.

Dagens tekst: "Personer som ønsker å ha/holde hund og katt må sende skriftlig søknad til styret, med vedlagte underskrifter fra beboerne i oppgangen. Søknadsskjema finner på borettslagets hjemmesider. Beboerne kan så komme med innsigelser på dette, og må dokumentere evt. ulemper helst med legeattest fra spesialist. Dersom ingen ulemper kan dokumenteres innen en frist på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes."

Endres til:

"Personer som ønsker å holde hund eller katt må sende skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema finnes på Vibbo. Søknaden skal henges opp i berørt oppgang i 14 dager før styrets behandling. Beboere kan fremme eventuelle innsigelser innen fristen via Vibbo (eller til styrets postkasse) og må dokumentere eventuelle ulemper ved legeattest. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt. Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold, avsnitt 1, oppdateres, slik at det er i samsvar med dagens praksis.

✓ **Vedtatt.**

20. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1

Styret foreslår å oppdatere bestemmelsen i avsnitt 1. Oppramsingen av hva som ikke skal kastes i toalettet erstattes med en tydelig og mer generell hovedregel. Formuleringen om bruk av kran foreslås fjernet, da den ikke lenger anses relevant for dagens standard.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Avløp i kjøkken og bad må ikke tilføres gjenstander eller avfall som kan føre til tilstopping. Kraner skal stenges forsvarlig etter bruk for å unngå lekkasjer og vannskader."

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om bad, wc, kraner og vannledninger, avsnitt 1, oppdateres.
>
> ✓ **Vedtatt.**

21. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om radio- og TV-anlegg

Styret foreslår å oppdatere teksten i husordensreglenes punkt om radio- og TV-anlegg for å tilpasse reglene til dagens løsninger. «Se munkelia.no» erstattes med «Vibbo» slik at feil meldes via Vibbo. Omtale av kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr, da kabel-TV ikke lenger benyttes i borettslaget.

Dagens tekst under avsnitt 1:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se munkelia.no."

Erstattes med:

"Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se vibbo.no."

Dagens tekst under avsnitt 2:

"Kabel-TV boksen/dekoderen tilhører leiligheten og må ikke fjernes fra leiligheten."

Endres til:

"Felles installert fiber- og bredbåndsutstyr som tilhører borettslaget, herunder fiberboks eller annet fastmontert kommunikasjonsutstyr, skal ikke demonteres eller fjernes. Utstyret skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse."

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelse om radio- og TV-anlegg oppdateres. "Se Munkelia.no" erstattes med «Se Vibbo». Begrepet kabel-TV endres til fiber- og bredbåndsutstyr.
>
> ✓ **Vedtatt.**

22. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om henvendelser til styret

Styret foreslår at alle henvendelser til styret skal sendes via Vibbo. Formålet er å samle kommunikasjonen ett sted, sikre bedre oversikt og gjøre det enklere å følge opp og dokumentere saker.

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

Endres til:

"Alle saker andelseierne ønsker behandlet av styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo. Hensikten er å sikre oversikt og sporbarhet i saksbehandlingen. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet."

> **Forslag til vedtak:**
> Beboernes henvendelser til styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo.
>
> ✓ **Vedtatt.**

23. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene"

Styret foreslår å endre overskriften **«Husordensregler for balkongene»** til **«Balkonger»**.

Samtidig foreslås det å fjerne paragrafnummereringen i denne bestemmelsen og heller benytte vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene. Hensikten er å gjøre oppsettet mer enhetlig og i tråd med resten av husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Overskriften «Husordensregler for balkongene» endres til «Balkonger». Paragrafnummereringen i denne bestemmelsen fjernes. I steden benyttes vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

24. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 1

Styret foreslår å forenkle og tydeliggjøre formuleringen om vedlikeholdsansvar på balkongene ved å samle ansvaret for balkongens innside, inkludert bakvegg, i én og samme bestemmelse. Henvisningen til vaktmester foreslås fjernet, slik at kontaktpunkt ved større bygningsmessige skader tydelig er styret.

Dagens tekst i avsnitt 1:

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

Endres til:

"Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av balkongens innside, inkludert bakvegg. Dette omfatter plater, glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det oppstår større bygningsmessige skader som må utbedres, skal styret kontaktes. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer."

Forslag til vedtak:
Husordensreglenes bestemmelse om vedlikeholdsansvar på balkongene forenkles og tydeliggjøres. Henvisningen til vaktmester fjernes.

✓ **Vedtatt.**

25. Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om "Husordensregler for balkongene", avsnitt 2

Styret foreslår å justere bestemmelsen om solavskjerming ved å fjerne kravet om en bestemt leverandør. Borettslaget har per i dag ingen gjeldende leverandøravtale, og det anses derfor ikke hensiktsmessig å knytte bestemmelsen til en spesifikk leverandør. Kravet om type, farge og utførelse videreføres for å sikre et helhetlig uttrykk. Andelseierne finner informasjon om fargekoder etc på Vibbo.

Dagens tekst i avsnitt 2:

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

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

Endres til:

"Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming på balkongene er lamellgardiner, persienner og screens. Disse skal være i tråd med styrets retningslinjer. Dersom det oppstår skader på solavskjermingen er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Andre fastmonterte solavskjerminger enn de som er godkjent av styret vil bli fjernet på beboers regning."

Forslag til vedtak:
Kravet om en bestemt leverandør til solavskjerming fjernes fra husordensreglenes bestemmelse for balkongene, avsnitt 2. Screens tas inn i bestemmelsen om godkjent solavskjerming.

✓ **Vedtatt.**

26. Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes

Fremmet av: Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Flere andelseiere har, slik forslagsstiller kan se via historikken på Vibbo, uttrykt interesse for å kunne installere varmepumpe som et tiltak for redusert energiforbruk, lavere strømkostnader og mer miljøvennlig oppvarming. Samtidig er det kjent at en slik løsning kan reise både tekniske, bygningsmessige og prinsipielle spørsmål knyttet til fellesareal, fasade, støy, ventilasjon og fremtidig vedlikehold.

Utredningen bes omfatte følgende forhold:

Felles krav og retningslinjer:
– Om det er mulig å etablere felles krav til type varmepumpe, montering og plassering

– Krav til støynivå, vibrasjoner og håndtering av kondensvann
– Sikring av et enhetlig visuelt uttrykk og hensyn til naboer

Fasade og fellesareal:
– Vurdering av fasadeendringer, balkong som fellesareal og nødvendige godkjenninger
– Risiko knyttet til inngrep i bygningskropp og rørgjennomføringer

Ventilasjon og inneklima:
– Konsekvenser for eksisterende ventilasjonsløsninger
– Risiko for fukt, trekk eller forverret inneklima

Tekniske og bygningsmessige forhold
– Risiko for støy, vibrasjoner og bygningsskader
– Krav til fagmessig montering og ansvar ved eventuelle skader

Fremtidig vedlikehold og rehabilitering
– Om varmepumper kan påvirke fremtidig vedlikehold eller rehabiliteringsarbeid
– Eventuelle økonomiske konsekvenser for borettslaget

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt og i oppdrag å utrede installasjon av varmepumper i Munkelia borettslag.

✓ **Vedtatt. Avgjort ved kloddtrekkning, da vi det var stemmelikhet 26/26**

27. Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei

Fremmet av: Alexander Brørvik, Langbølgen 43

Forslagsstiller ønsker at borettslaget setter støyproblematikk fra trafikk på agendaen, særlig for leiligheter med soverom vendt mot vei. Det oppleves betydelig lydinnslipp, også ved moderat trafikk (40-sone), noe som kan tyde på at dagens vinduer og/eller tetting rundt karm ikke gir tilstrekkelig lydisolasjon.

Det bes om at styret vurderer:
- Om vinduenes lydisolasjonsevne er i tråd med dagens standard
- Om det bør gjennomføres en faglig vurdering av tilstand på vinduer og tetningslister
- Om det finnes aktuelle tiltak som kan redusere støybelastningen (f.eks. oppgradering, sekundærruter eller forbedret tetting)

Formålet er å sikre tilfredsstillende bokvalitet og søvnforhold for beboere som er eksponert mot vei.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vinduene ble byttet i 2012/2015 med trelags glass. Dette er i tråd med dages standard. Borettslaget står overfor store og kostbare vedlikeholdsprosjekter som må prioriteres.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk 2 stemmer**

28. Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører

Fremmet av: Torunn Cooper, Langbølgen 40

Generalforsamlingen behandler spørsmål om utskifting av vinduer og verandadører som ikke ble skiftet i forbindelse med prosjektet i 2012. Bakgrunnen for forslaget er at disse nå er betydelig eldre enn de som allerede er skiftet, og har svakere isolasjonsevne, større slitasje og økt vedlikeholdsbehov. En utskifting vil bidra til bedre energieffektivitet og økt komfort i leilighetene.

Det foreslås at styret utreder:
1. Hvilke leiligheter som fortsatt har eldre vinduer og verandadører
2. Kostnadsoverslag for utskifting
3. Mulige finansieringsløsninger og fremdriftsplan
4. Om utskifting bør gjennomføres samlet for de aktuelle leilighetene.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å utrede både behov og kostnader innen neste årsmøte i 2027. Styret understreker at et slikt prosjekt må veies opp mot andre og kostnadskrevende vedlikehold.

Forslag til vedtak:
Styret vurderer ulike sider ved å skifte ut resterende vinduer og verandadører.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

29. Rekkverk mellom garasjene fjernes

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Bøylene/stengslene i trappa mellom garasjeradene fjernes. Det vil lette fremkommelighet for alle som skal opp eller ned med feks, rullator, rullestol,barnevogn, sykkel, eller handleposer. Videre vil det også lette vaktmesters arbeid med snømåking, strøing, og fjerning av grus etter vinterhalvåret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget av hensyn til sikkerhet.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

30. Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Forslagsstiller ønsker en form for merking av parkeringsplasser i Mikrobølgen, slik at det blir plass til så mange biler som mulig. Det er sparsomt med p-plasser, og mange ganger er det "feil" eller for stor avstand mellom bilene, slik at det blir plass til færre.

Forslagsstiller er klar over at dette er kommunal vei, men mener en eventuell merking kunne være en strek eller et punkt på gjerdet mot lekeplassen, eller på den lille fortauskanten mot samme gjerdet etc.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

31. Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

Ved snøbrøyting blir alle bilene måkt inne, fordi brøytemannskapene ofte er ute før folk har reist på jobb. Et drag med snøfreser fra vaktmester er alt som skal til.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Mikrobølgen er kommunal vei. Styret oppfordrer isteden beboerne om å melde om manglende brøyting på bymelding.

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

32. Det etableres zipline fra høyblokka

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Det etableres en Zip-line fra høyblokka ned til lekeplassen som voksne og barn kan bruke i fellesskap.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Styret har vurdert forslaget og mener tiltaket i utgangspunktet kan fremstå som et morsomt og sosialt tilbud for beboerne. Samtidig innebærer en slik installasjon betydelige utfordringer knyttet til sikkerhet, ansvar og vedlikehold.

En zip-line vil kreve profesjonell prosjektering, sertifisert installasjon og regelmessig kontroll for å sikre at anlegget er trygt i bruk. Det vil også kunne medføre økt ansvar og potensielt høyere forsikringskostnader for borettslaget. I tillegg kan det oppstå risiko for skader dersom anlegget brukes feil eller uten tilsyn.

Styret er derfor av den oppfatning at tiltaket ikke er egnet for etablering i borettslaget slik forholdene er i dag.

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

33. Kjellervinduer skrapes og males

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Det foreslås å skrape og male kjellervinduene.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget, men gjør oppmerksom på at arbeidet startet opp høsten 2025.

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

34. Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Det etableres en pergola med beplantning nær rundkjøring like ved siden av glassigloen, slik at voksne og barn kan "chille" i nærheten av lekestativet og andre arealer.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Beboerne har egne uteplasser, som man kan utvide med pergola hvis det er enighet om et slikt prosjekt. Det er ikke ønskelig å legge beslag på grøntområdet mellom blokkene til dette formålet.

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

35. Det etableres solceller på tak og fasader

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Styret søker om å etablere solceller på tak og fasader der det er fornuftig - også på garasjer i den hensikt å redusere våre strømregninger på sikt.

Styrets innstilling
Støtter ikke forslaget.

Styret vurderer at solceller i utgangspunktet er et positivt miljøtiltak. Samtidig er investeringskostnadene høye, og kost–nytte-forholdet vurderes per i dag som begrenset. Manglende og kostbar teknologi for lagring av strøm gjør også at mye av produksjonen kan komme på tidspunkter med lavt forbruk. I tillegg er tilgjengelige støtteordninger og økonomiske insentiver for borettslag relativt begrensede.

Styret anbefaler at generalforsamlingen ikke støtter forslaget på nåværende tidspunkt, men vil følge utviklingen i teknologi og rammevilkår fremover.

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

36. Gresset klippes en gang per måned

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Gressklipping på arealer som er mest dekket av gress utføres maksimalt 1 gang per måned i den hensikt å bevare dyr og innsekter som har sitt tilholdssted der.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Vaktmester har allerede instrukser om å ta hensyn til blomstring og insekter og se an gressklippingen i forhold til dette.

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

37. Kameraovervåkning ved garasjeanlegget

Fremmet av: Lene Doren Aarum Casquinha, Mikrobølgen 11

Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget

> **Forslag til vedtak:**
> Det installeres kameraovervåkning ved garasjeanlegget. Behandling av opptak skal skje i tråd med gjeldende personvernregelverk (GDPR).
>
> ✓ **Vedtatt. 43 stemte for forslaget,**

38. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Oddbjørn Nybø
Trude Valø
Rolf Westad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Nybø
Trude Valø
Rolf Westad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2. Rolf Fossumstuen
1. Kristine Melsom

Kristine ble valgt til 1. vara, mot 3 stemmer
Rolf Fossumstuen ble enstemmig valgt

Følgende stilte til valg:
2. Rolf Fossumstuen
1. Kristine Melsom

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

39. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingvild Standal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingvild Standal

Protokoll til årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

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

Styrets innstilling
Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Valgkomiteen honoreres med 15 000 kroner.

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

Dagens bestemmelse lyder:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

- andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret foreslår bestemmelsen endret til:

Pkt. 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Forslaget fikk 5 stemmer og falt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Disse bestemmelsene lyder i dag slik:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

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

Styret inviterer generalforsamlingen til å beslutte disse endringene.

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

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

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

og

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

Dersom disse endringene vedtas, vil bestemmelsene lyde:

"Vaskeri, tørke- og bankeplass

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

12. Forslag om endring av husordensreglenes bestemmelser om støyende oppussingsarbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.»

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

Vedtatt. 8 stemte imot forslaget

13. Forslag om å utvide åpningstidene for vaskeriene

Fremmet av: Anett Sundelius, Langbølgen 42

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

❌ Ikke vedtatt. 32 stemte imot

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

Fremmet av: Bo Dong, Langbølgen 75

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

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

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

Forslag til vedtak:

❌ Ikke vedtatt.

15. Styret legger frem en treårig vedlikeholdsplan for generalforsamlingen

Fremmet av: Peter Runar Myklebust

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Andelseier trakk forslaget

16. Forslag om å innhente tilbud på sykkelstativ

Fremmet av: Mari Høvik, Mikrobølgen 11

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

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

Forslag til vedtak:
Styret innhenter tilbud på sykkelstativ.

Vedtatt. Enstemmig vedtatt

17. Forslag om at borettslaget kjøper brukt ladeutstyr

Fremmet av: Tor Erik Kristensen, Langbølgen 65

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

Ikke vedtatt. Forslaget fikk 6 stemmer

18. Forslag om rengjøring av de utvendige sidene av balkongene

Fremmet av: Per Andreas Roth, Langbølgen 40

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

19. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Richard Kvadsheim
Ingvild Helene Standal

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

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Lene Aarum Casquinha
Rolf Fossumstuen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingrid Elise Husby
Lana Marusic
Peter Myklebust

Valgt ved akklamasjon

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

20. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Liv Hilde Hansen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Liv Hilde Hansen

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Som møteleder er foreslått borettslagets rådgiver i OBOS Heidi Wilhelmine Svendsen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Hege Bø Johansen og Reyhaneh Rad Azar er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

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

Forslaget ble vedtatt

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

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

Vedtekter

for Munkelia borettslag org nr 950948272
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2012.
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2013, 30.04.2019,10.05.2021, 20.04.2022, 26.04.2023, 26.05.2025 og 29.04.2026.

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon, fortrinnsvis på Vibbo.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4 Laderett

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

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

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

5. Vedlikehold

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

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

Andelseier plikter å montere automatisk lekkasjestopper (TEK 17 §15-5) i alle innendørs tappesteder hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp.

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

HUSORDENSREGLER
for
MUNKELIA BORETTSLAG

Revidert 2012
Revidert 2014
Revidert 2016
Revidert 2019
Revidert 2021
Revidert 2025
Revidert 2026

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

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

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

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

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten.

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

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

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

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

Trapperom, kjeller, opplagsrom og loft
Dører og vinduer i trapperom, kjeller og øvrige fellesområder skal holdes lukket og låst når de ikke er i bruk. Det er ikke tillat å sette ytterdører i åpen stilling eller benytte gjenstander for å holde dører åpne uten under tilsyn. Kjeller og loft skal ikke forlates uten at lys slukkes. Bestemmelsen gjelder av hensyn til sikkerhet og brannvern.

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende i trapperom eller kjellergang og loftsgang slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres.

Plassering av skotøy, søppelposer og lignende er ikke tillatt i trapperom og ganger.

Utstyr og gjenstander som ikke er i bruk skal ikke oppbevares i borettslagets opplagsrom eller øvrige fellesområder. Dette gjelder også skrot og gjenstander som etterlates ved flytting.

I henhold til brannforskriftene er det forbudt å lagre motorsykler, flyktige eller illeluktende væsker i kanner, gassbeholdere eller lignende i kjeller eller på loft. Bygningsrester, møbler, hvitevarer, bildekk mv. skal ikke oppbevares i fellesområdene. Gangene mellom bodene skal holdes ryddige eter bruk.

Dersom gjenstander hensattes i strid med denne bestemmelsen, kan styret eter skriftlig varsel sørge for fjerning or ansvarlig beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lenger eier andel i borettslaget.

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i borettslagets fellesområder.

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

Det er et grunnleggende skille mellom fellesareal og boliger. Borettslaget har ansvaret for fellesarealenes standard og utseende, herunder reparasjoner og vedlikehold av disse. Det er ikke anledning til å montere faste private bilder eller dekorasjonstander på veggene i inngangspartier eller trapperom.

Dersom beboere i oppgangen ønsker å fravike dette prinsippet, må det på forhånd sendes en skriftlig søknad til styret for oppgangens hudkontakt. Søknad skal ha underskrift fra samtlige boenheter i oppgangen og inneholde en kort beskrivelse av den type gjenstander som ønskes montert.

Av hensyn til gjeldende brann- og bygningsforskrifter skal gulvene i trapperommene være fri for gjenstander som kan være til hinder for en rask og sikker rømning.

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

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

Regler for bruk av vaskeriene
Sett deg opp til en vasketid ved å låse husnummeret ditt til den aktuelle vasketiden.

Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

Spør pent den som kommer eter deg om du kan bruke trommel eller tørkerom om du ikke rakk alt du skulle gjøre innenfor dine timer.

Ikke fyll maskinene for fulle da dette kan ødelegge både klær og maskiner.
Husk å sjekke alle lommer for skarpe gjenstander som nøkler, binders, neglefiler og lignende. BH'er skal ligge i egne poser slik at ikke BH-spilene ødelegger maskinene. Borettslaget har hatt mange utgifter på grunn av dette.

Gjør rent etter deg. Det vil si å fjerne såpeester, ta med deg klærne du har vasket/tørket, sveipe over gulvet og fjerne l, hår og lignende fra sluk, tørketrommel og lignende.

Ikke la klær bli liggende i maskiner, på bord eller i tørkerommet eter at din tid er over, med mindre du har avtalt dette med den som kommer eter deg.

Det er ikke lov å la andre som ikke bor i borettslaget vaske i din vasketid. Dette er et gode for beboere i Munkelia borettslag.

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

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

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

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

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

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

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

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

Ro og orden

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 fra fredag kveld til søndag morgen, samt kvelden før helligdager. Offentlige helligdager likestilles med søndager.
2. Sang, høylydt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 08.00 på hverdager og ikke på søn- og helligdager.
3. Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.
4. Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene, eller annet sted på lagets eiendom.
5. Støyende arbeid og oppussingsarbeid er tillatt: I korte perioder mellom kl. 08.00–21.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Kun mellom kl. 08.00–18.00 på hverdager dersom arbeidet består av omfattende oppussing eller langvarig støyende arbeid. Søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillat.

Støyende arbeid kan forekomme i korte perioder i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 21.00 på hverdager og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Dette kan for eksempel være mindre borearbeid, montering eller lignende arbeid av begrenset varighet. Søn- og helligdager er slikt arbeid ikke tillatt.

Omfattende oppussing eller støyende arbeid som enten strekker seg over flere uker eller pågår over lengre tid samme dag, kan kun foregå mellom kl. 08.00 og 18.00 på hverdager. Det er arbeidets omfang og varighet som avgjør hvilken bestemmelse som gjelder.

Ved omfattende og støyende oppussingsarbeider skal andelseiere og beboere i berørt oppgang varsles ved oppslag i oppgangen og/eller skriftlig varsel i postkasse senest to uker før arbeidet påbegynnes.

Det skal også sendes skriftlig varsel til styret. Arbeidet kan ikke påbegynnes før to uker eter at styret har motattvarsel.

Slike arbeider kan kun pågå i inntil tre uker sammenhengende. Dersom det er behov for ytterligere arbeid, må dette avtales med styret på forhånd.

Oppgangen og området rundt bygningens inngangsparti skal ikke benyttes til lagring av materialer eller avfall uten eter avtale med styret. Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.

Naboskap og dialog

Borettslaget er et fellesskap, og det forventes at beboere viser gjensidig hensyn og forsøker å løse uenigheter gjennom dialog. Styret skal ikke være første instans i naboforhold, men kan kontaktes dersom partene ikke lykkes med å finne en løsning.

Hunde- og kattehold.

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene. Følgende er bestemt:
Personer som ønsker å holde hund eller katt må ende skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema finne på Vibbo. Søknaden skal henges opp i berørt oppgang i 14 dager før styrets behandling. Beboere kan fremme eventuelle innsigelser innen fristen via Vibbo (eller til styrets postkasse) og må dokumentere eventuelle ulemper ved legeattest. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes.
Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:

Det forutsees at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året. Hunden skal heller ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd.

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

Bad, wc, kraner og vannledninger

Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Avløp i kjøkken og bad må ikke tilføres gjenstander eller avfall som kan føre til tilstopping. Kraner skal stenges forsvarlig eter bruk for å unngå lekkasjer og vannskader.

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

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

Huskontakt (HK)

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

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

3. Vedtak som fattes på et møte som antas å få økonomiske konsekvenser for

borettslaget, eller for den enkelte blokks beboere, skal av HK fremmes overfor styret for eventuell godkjenning.

4. HK skal samarbeide med styret angående eventuell fellesdugnad.

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

6. Oppståtte skader bør HK snarest mulig meddele styret.

7. Innbyrdes klager, overtredelse av husorden mv., er HK uvedkommende og skal påklages skriftlig direkte til styret, men mindre tvister og vanskeligheter som måtte oppstå innen HK's område, skal han søke ordnet i minnelighet.
8. HK velges for 1 år av gangen. Resultatet meddeles styret sammen med vedkommendes e-postadresse/annen kontaktinformasjon.

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

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

Felles installert fiber- og bredbåndsutstyr som tilhører borettslaget, herunder fiberboks eller annet fastmontert kommunikasjonsutstyr, skal ikke demonteres eller fjernes. Utstyret skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse. Parabolantenner kan settes opp på balkongen. Den kan den ikke fastmonteres i fasaden og heller ikke plasseres slik at den stikker opp over balkongkanten.

Varmepumper
Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

Styret
Alle saker andelseierne ønsker behandlet av styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo. Hensikten er å sikre oversikt og sporbarhet i saksbehandlingen. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

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

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

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

Balkonger:
Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av balkongens innside, inkludert bakvegg. Dette omfatter plater,glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det oppstår større bygningsmessige skader som må utbedres, skal styret kontaktes. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes eter vanlige prosedyrer.

Det er ikke tillatt å fastmonterte annen solavskjerming enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming på balkongene er lamellgardiner, persienner og screens. Disse skal være i tråd med styrets retningslinjer. Dersom det oppstår skader på solavskjermingen er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Andre fastmonterte solavskjerminger enn de som er godkjent av styret vil bli fjernt på beboers regning.

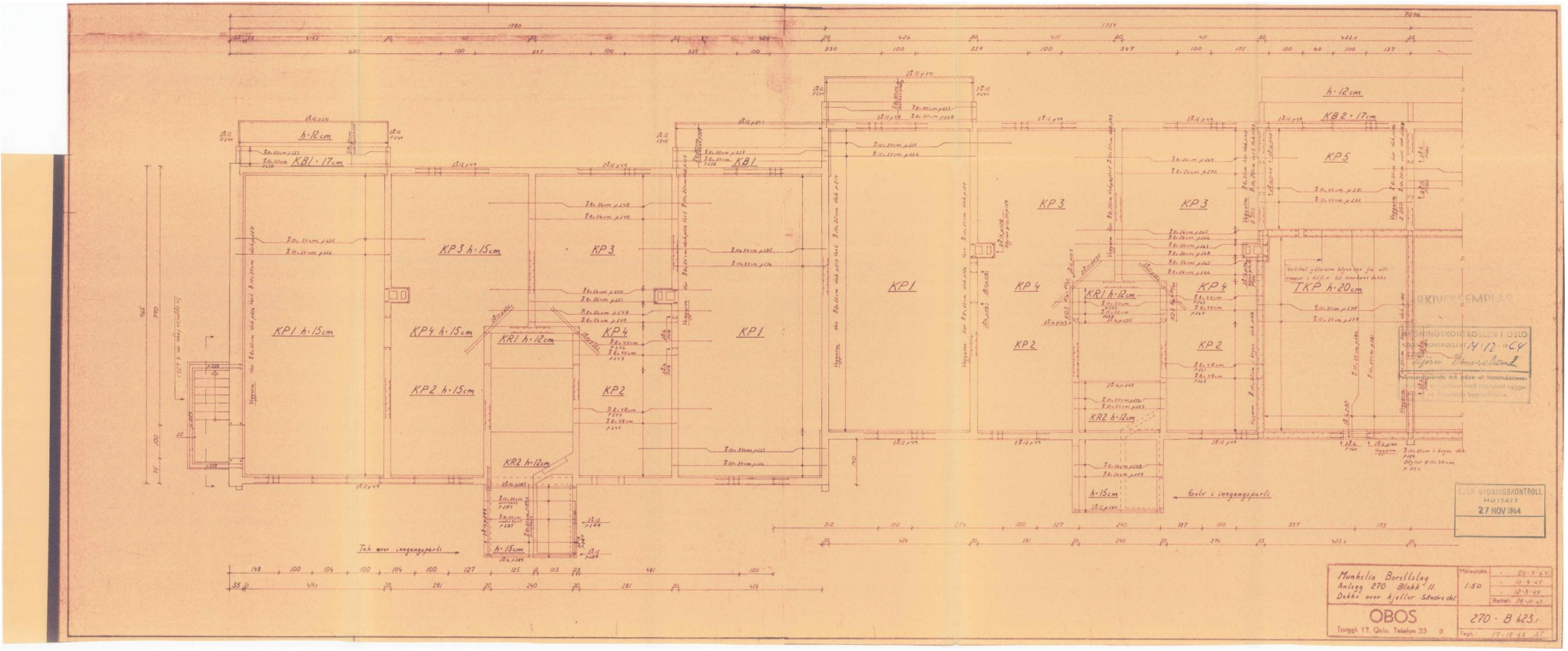
Det er ikke tillatt å demontere innglassingen. Dersom det oppstår skader er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden.

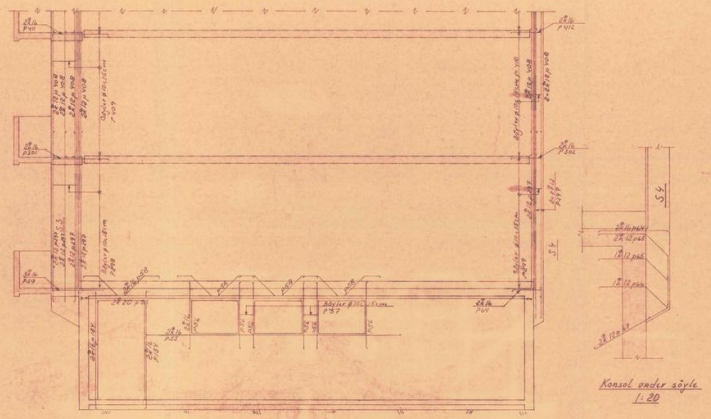
Vannrenne og sluk *må ikke tildekkes*. Himlinger kan bare males i hvitt. (farge 0502-Y Bomull.) I første etasje i punkthusene er balkonggulvene levert i tretremmer. Disse må ikke fjernes til fordel for fast belegg eller påstøp.
Teglvegger må ikke males. Pusset vegg, vindusrammer og trepanel skal holdes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

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

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

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

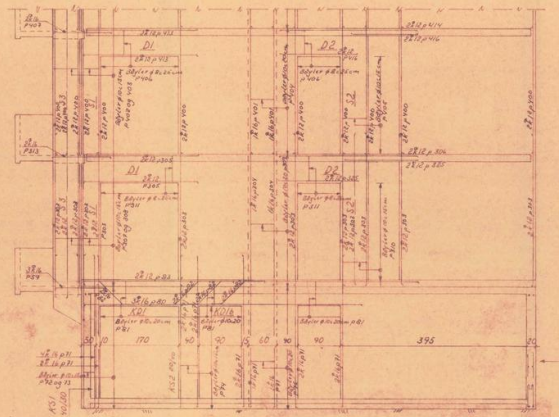

KB1 h·12cm
KB1 - 17cm
KP3 h·15cm
KP3
KP1 h·15cm
KP4 h·15cm
KR1 h·12cm
KP4
KP2 h·15cm
KP2
KR2 h·12cm
h·15cm
Tak over inngangsparti
KB1
KP1
KP3
KP4
KR1 h·12cm
KP2
KR2 h·12cm
h·15cm
Gulv i inngangsparti
h·12cm
KB2 - 17cm
KP5
TKP h·20cm
KP3
KP4
KP2
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
MOTTATT
27 NOV 1964
Munkelia Borettslag
Anlegg 270 Blokk II
Dekke over kjeller Søndre del
OBOS
Torggt 17. Oslo. Telefon 33
1:50
270 - B 623



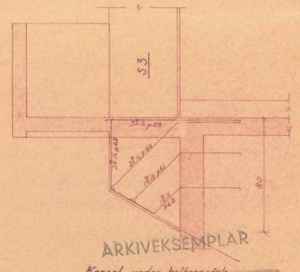
Arm. i øvrendig trapp
se tegn. A 623 i

Konsol under søyle
1:20

Vegg i akse A
1:50



Vegg i akse B
1:50



Konsol under bjelkeavsnitt

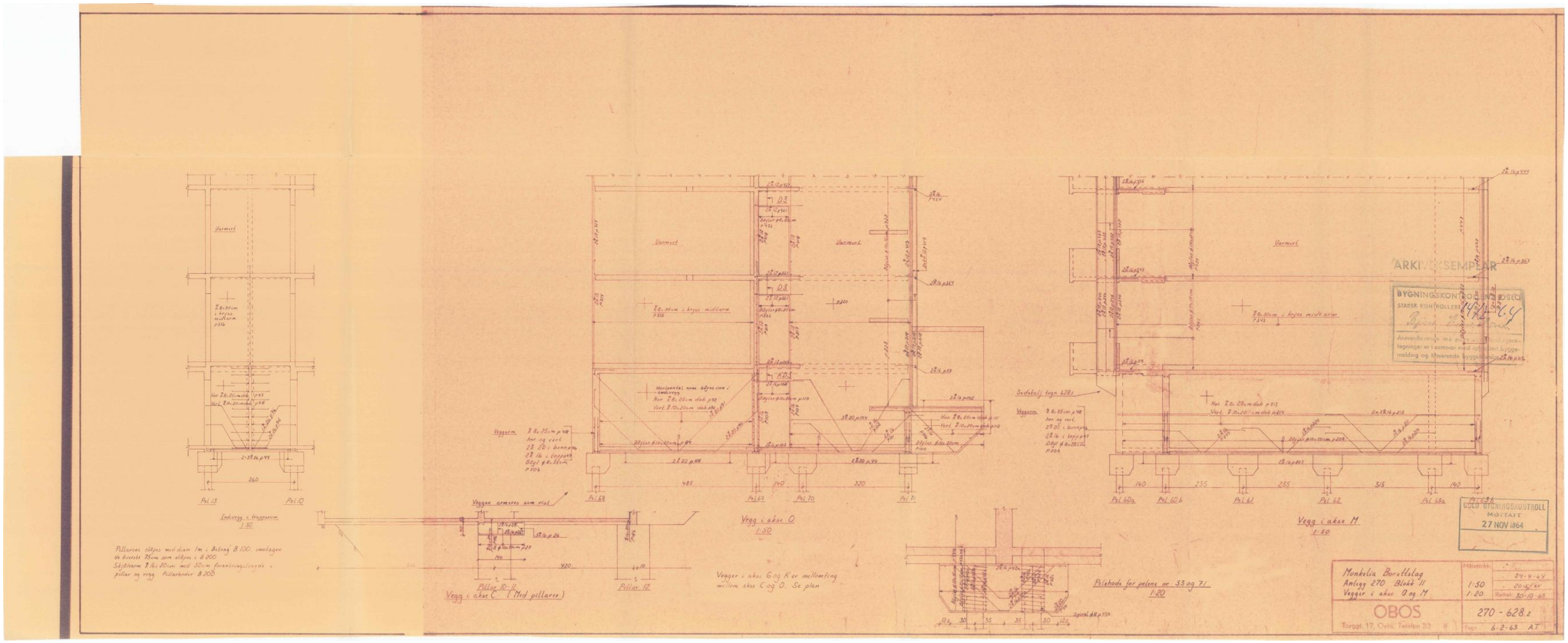
ARKIVEKSEMPLAR

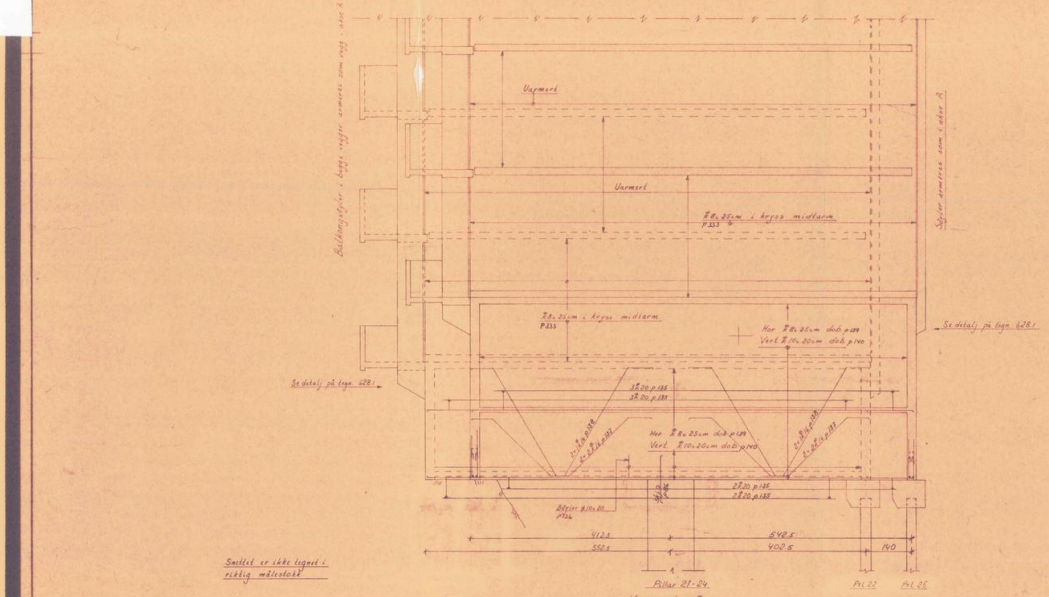
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT ... 19
Bjørn Samseltand

Veggarm

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 NOV 1964

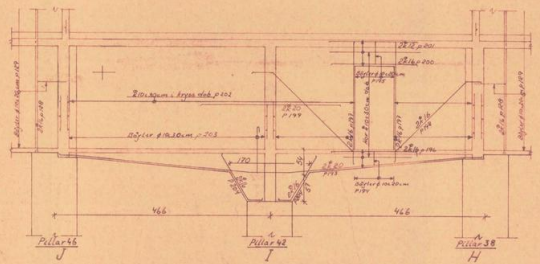
Mukkelia Borelblag Anlegg 270 - Blokk II Vegger i akse A og B	Målestokk 1:50 1:20 Romet 24-12-64
OBOS Torggt. 17. Oslo. Telefon 3342 80	270 - 628.1 Tegn. 3-12-63 AT


Vegg i akse O
1:50
Vegg i akse M
1:50
Vegg i akse C (Med pillarer)
Vegger i akse C og K er mellomting mellom akse C og O. Se plan
Pilehode for pelene nr 33 og 71
1:20
Pillarene støpes med diam 1m i Bilneg B 100, innlagen de øverste 75cm som støpes i B 200
Skjørtarm 2 Hel 20cm med 50cm forankringslengde i pillar og vegg. Pillarhoder B 200
Monkelia Borettslag
Anlegg 270 Blokk 11
Vegger i akse O og M
1:50
1:20
OBOS
Torggt. 17, Oslo, Telefon 33
270 - 628.1
6-2-63 AT
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATSK KONTROLLERT
ARKIVEKSEMPLAR
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 NOV 1964



Vegg i akse E
1:100

Smålek er ikke tegnet i rettlig målestokk



Langsgående tilfluktsromsvegg
Se Stigen i 1:250

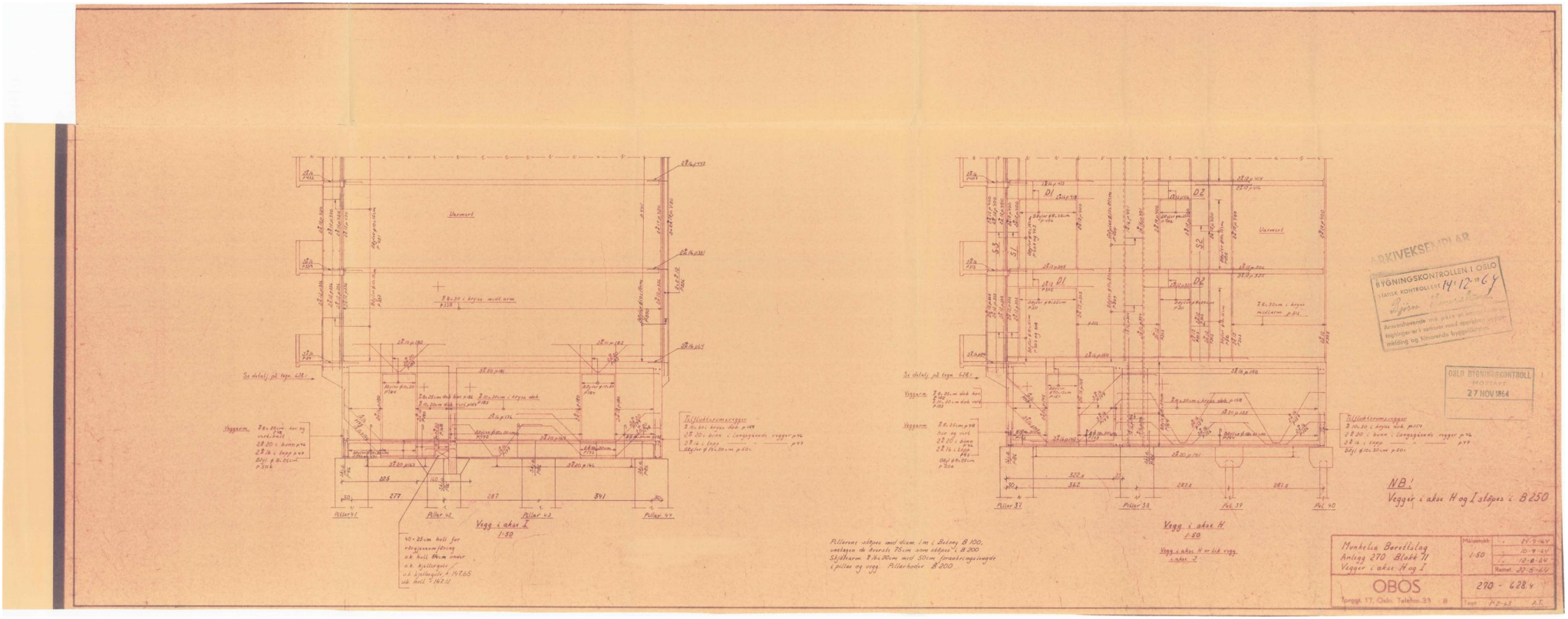
Pillarene støpes med diam. 1 m i Betong B 100, ventagen de øverste 75cm som støpes i B 200
Skjøtearm. Ø 14 c 20 cm med 50 cm forankringslengde i pillar og vegg. Pillarhoder B 200

ARKIVEKSEMPLAR

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 14.12.19 64
Arbeidshandlinger må bare bli igangsatt når alle nødvendige tegninger er i samsvar med approbert byggemelding og tilhørende byggetillatelse.

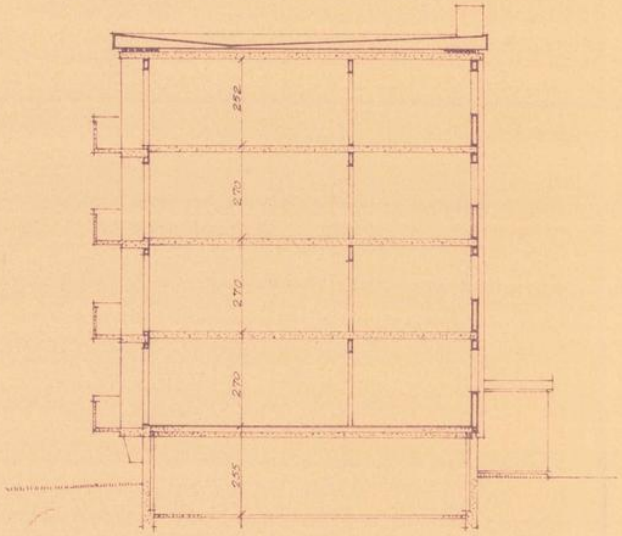
KONTROLL
Statsk. godkj.
27 NOV 1964

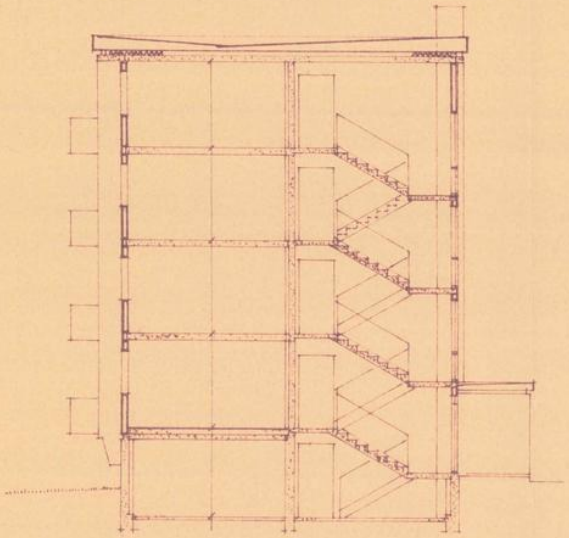
Munkelia Borettslag Anlegg 270 Blokk 11 Langsgående vegg i tilfluktsrom og vegg i akse E	Målestokk 1:50 24-9-64 10-9-64 1-8-64 Rettet 22-5-64
OBOS Torggt. 17. Oslo. Telefon 33 62 60	270 - 628.3 Tegn. 9-2-64 47

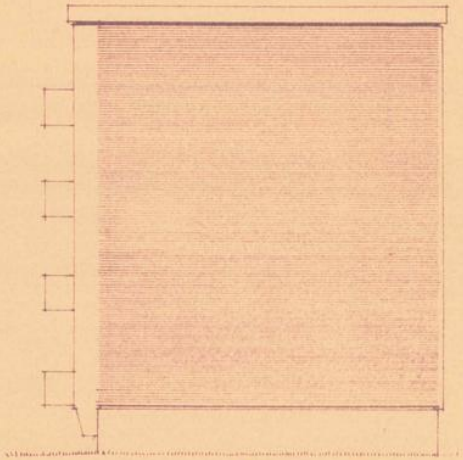

Vegg i akse I
1:50
Vegg i akse H
1:50
Pillar 1
Pillar 2
Pillar 3
Pillar 4
Pillar 37
Pillar 38
Pillar 39
Pillar 40
Uarmert
Tilluftskammervegger
Pillarene støpes med diam. 1m i Betong B 100,
unntagen de øverste 75cm som støpes i B 200.
Skjørkarm B 30cm med 20cm forankringsvinger
i pillar og vegg. Pillerhoder B 200.
NB!
Vegger i akse H og I støpes i B 250
Menhelia Boretslag
Anlegg 270 Blokk 11
Vegger i akse H og I
1:50
OBOS
270 - 628.4
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 NOV 1964
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STATISK KONTROLLERT 14.12.1964

159-1.Bl.-11.Inv. 63/157.

Bugsinger.







OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 FEB 1967

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 MAI 1966

5

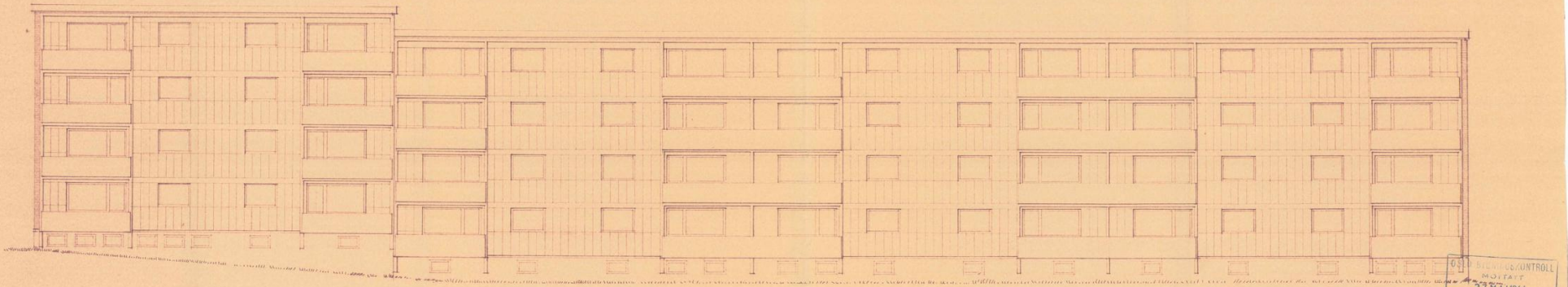
OBOS ANLEGG 270 MUNKELIA B.L

BLOKK 11 ~~og 12~~
SNITT OG GAVL M. 1:100.

HELGE B. THAMS
ARKITEKT M.N.A.L.

TEGN. 2-10-62.

62614



BYGGE- OG BRANNKONTROLL
MOTTATT
27 MAI 1966

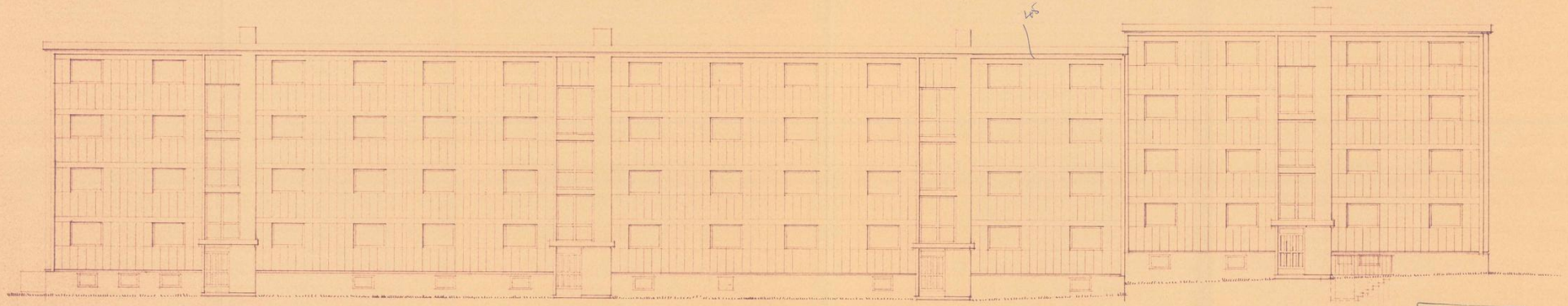
3

OBOS ANLEGG 270 MUNKELIA B.L. | TEGN 2-10-62

BLOKK 11.
VESTFASADE. M. 1:100.

HELGE E. THAMS
ARKITEKTMNAL
DRAMMENSVN 6 OSLO

82612



OBLO BYGGEKONTROLL
MOTTATT
27 MAI 1966

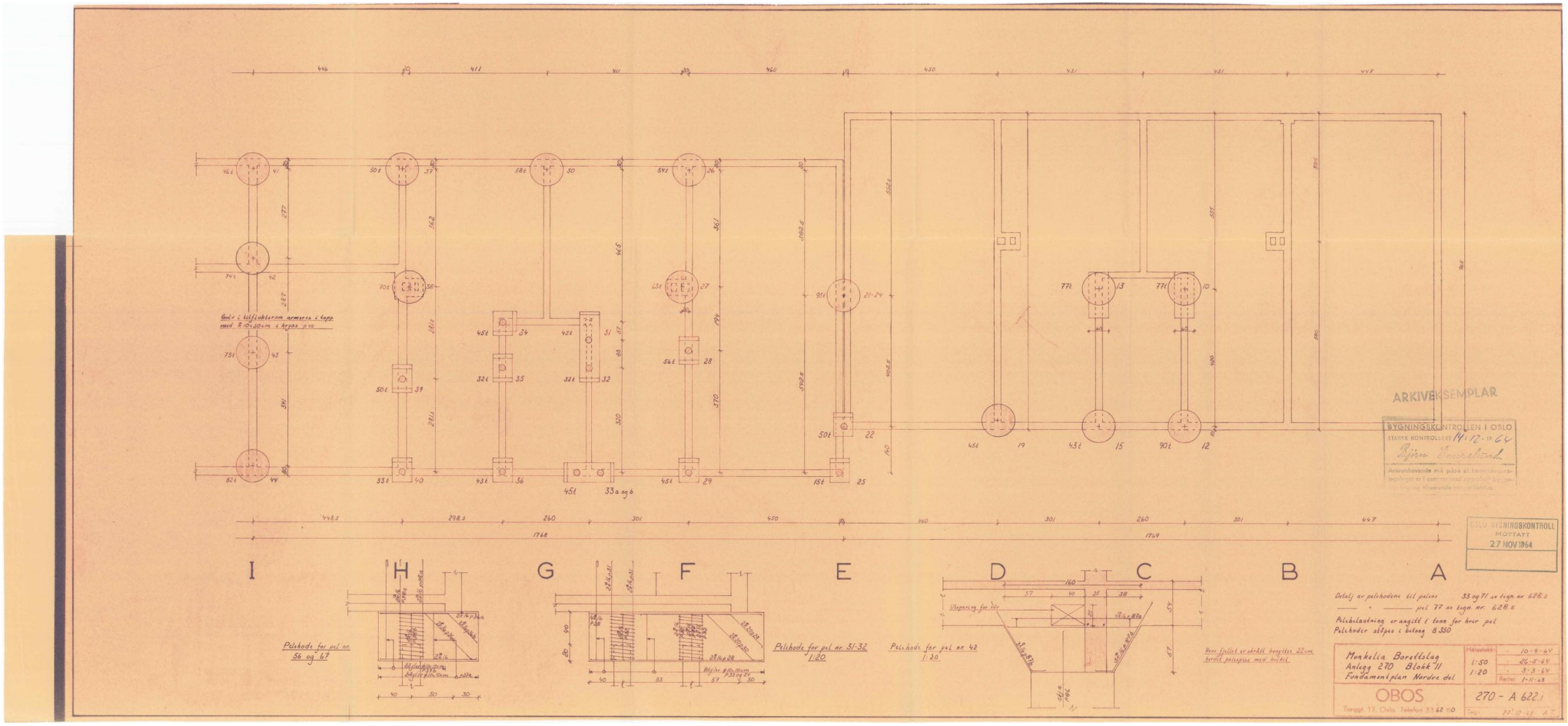
4

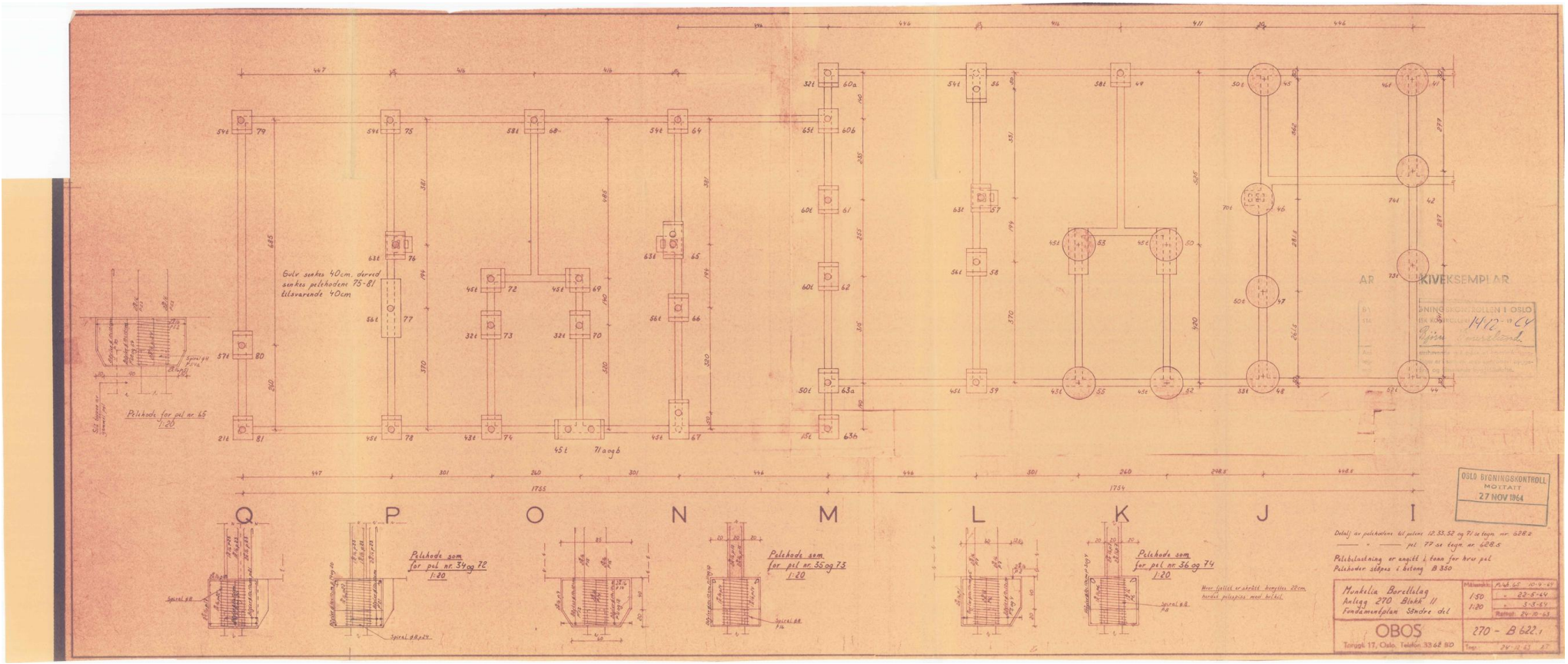
OBOS ANLEGG 270 MUNKELIA . BL. | TEGN. 2-10-62.

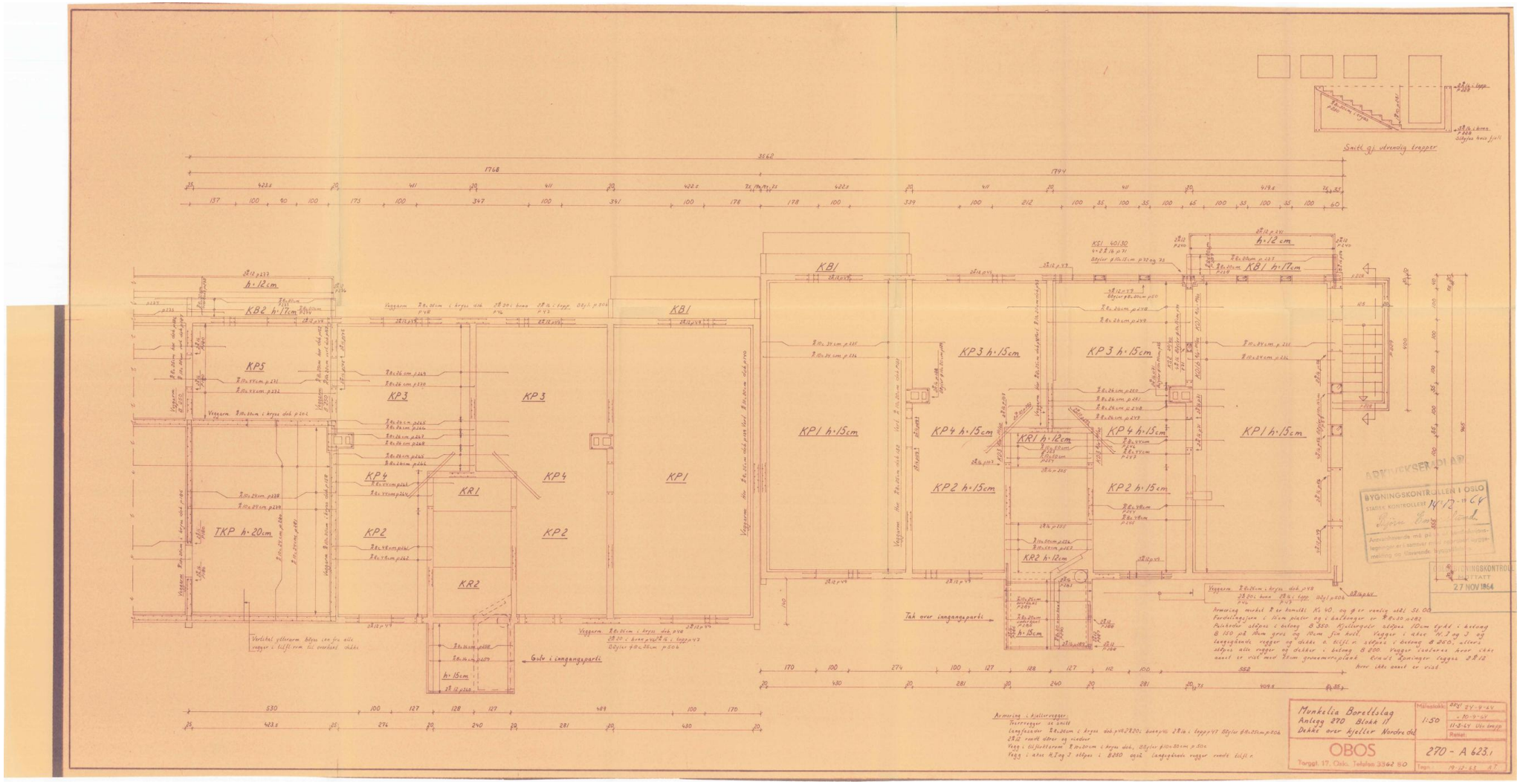
BLOKK 11
ØSTFASADE M. 1:100

HELGE B. THAMS
ARKITEKT MNAL.

62613


446
411
411
460
430
431
481
447
Endv i tilfluktsrom armeres i topp med R 10 - 30 cm c hverandre pvs
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
STANSK KONTROLLERT 14-12-64
Mottatt 27 NOV. 1964
448.5
298.3
260
301
460
1768
1749
I
H
G
F
E
D
C
B
A
Pelshode for pel nr. 56 og 67
Pelshode for pel nr. 31-32 1:20
Pelshode for pel nr 42 1:20
Detalj av pelshodene til pelene 33 og 71 se tegn. nr. 628.a
" " pel 77 se tegn. nr. 628.c
Pelsbelastning er angitt i tonn for hver pel
Pelshoder støpes i betong B 350
Munkelia Borettslag
Anlegg 270 Blokk 11
Fundamentplan Nordre del
Målestokk 1:50 1:20
10-9-64
26-5-64
5-3-64
Rettet 1-11-63
OBOS
Torggt. 17, Oslo. Telefon 33 62 80
270 - A 622.1
Tegn. 27/9-63 A.T.


Gulv senkes 40cm. derved senkes pelehodene 75-81 tilsvarende 40cm
Pelehode for pel nr 55
1:20
Pelehode som for pel nr 34 og 72
1:20
Pelehode som for pel nr 35 og 73
1:20
Pelehode som for pel nr 36 og 74
1:20
Q
P
O
N
M
L
K
J
I
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 NOV 1964
Monkelia Borellag
Anlegg 270 Blokk II
Fundamentplan Søndre del
OBOS
Torggt. 17, Oslo. Telefon 33 62 80
270 - B 622.1


KB1
KB2 h·17cm
KB1 h·17cm
h·12cm
KP1 h·15cm
KP2 h·15cm
KP3 h·15cm
KP4 h·15cm
KP5
TKP h·20cm
KR1 h·12cm
KR2 h·12cm
h·15cm
Tak over inngangsparti
Gulv i inngangsparti
Smått gj. utvendig trapper
Munkelia Borettslag
Anlegg 270 Blokk II
Dekke over kjeller Nordre del
1:50
OBOS
Torggt. 17, Oslo. Telefon 3362 80
270 - A 623.1
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
27 NOV 1964

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

TB/GF

KOPI

Oslo, den 21.1.1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

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

Journalnr.
63/157

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
23.6.67.

Bygningens art
Boligblokk.

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

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

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

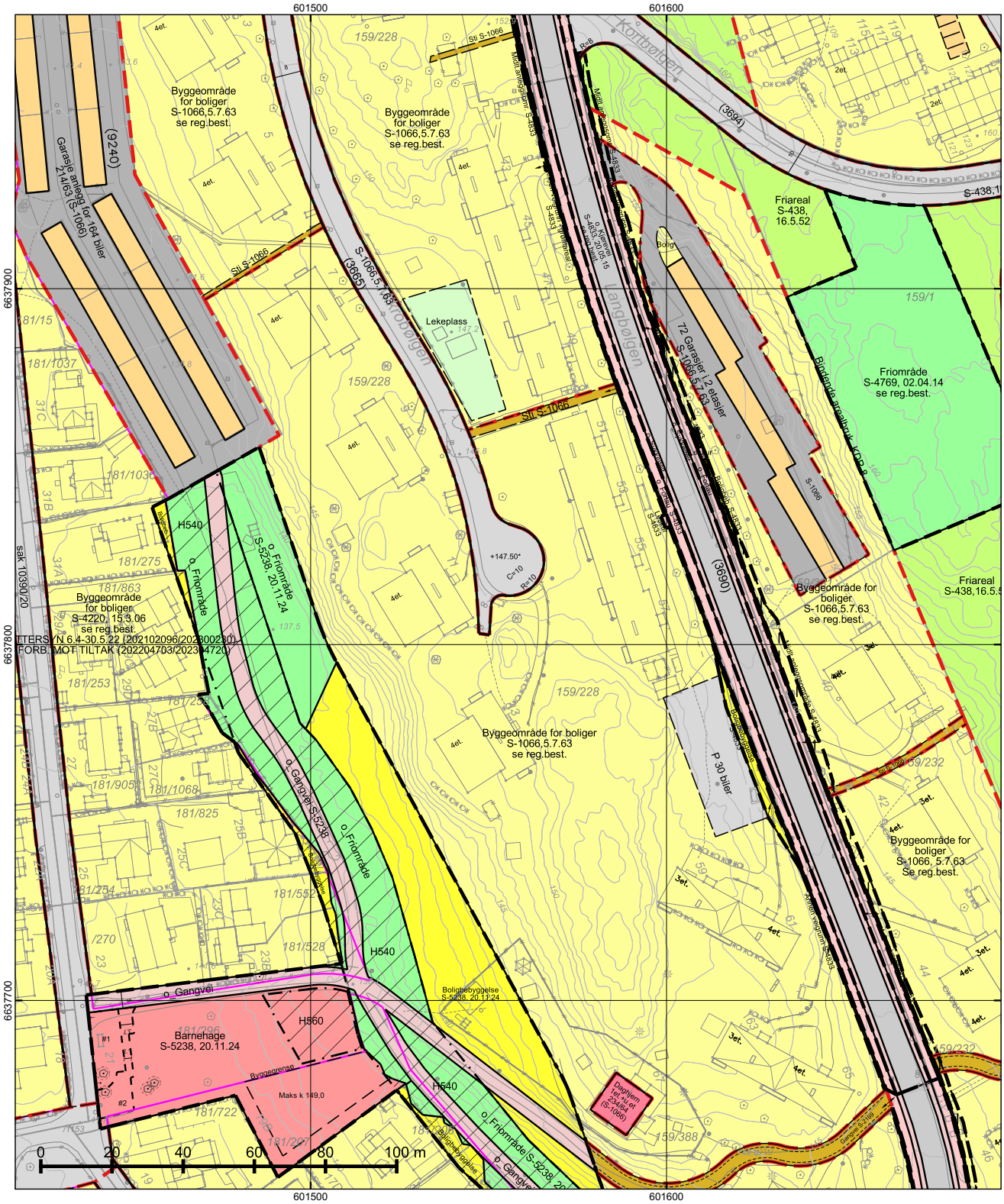
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Distriktsingeniør
T.Busch.

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

SKJ. C-11. 4500. ANDVORD - 20946/69. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2026
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232851/ 86536551
Adresse: Langbølgen 49
Gnr/Bnr: 159/228
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
70 - Felles avkjørsel
71 - Felles parkering
72 - Felles lekeareal
73 - Felles gangareal
75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
110 - Bolig m.tilh. anlegg
111 - Garasje i boligområde
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
317 - Offentlig gang-/sykkelvei

Avkjørsel
Innkjøring
Utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares

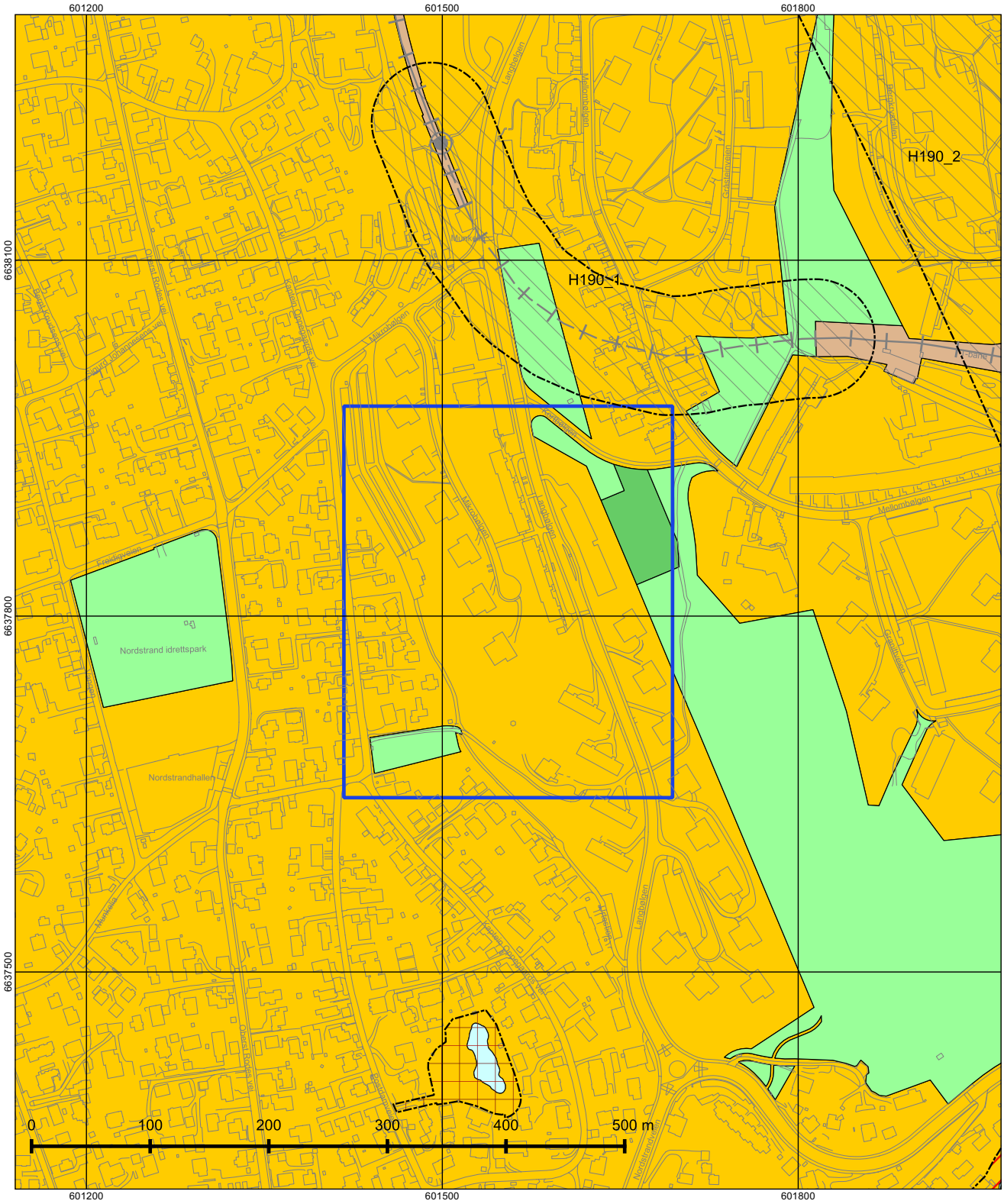
1110 - Boligbebyggelse
1161 - Barnehage
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2016 - Gangveg/gangareal/gågate
2017 - Sykkelveg/-felt
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
3001 - Grønnstruktur
3040 - Friområde

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
Byggegrense
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232851/86536551
Deres ref.:

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-2169

Endret reguleringsplan for trafikkområde - gangvei 9229 - mellom krysset Kaptein Oppegaards vei - Munkelia og krysset Kortbølgen- Mellombølgen. (Gangvei 9229)

S-2169 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.09.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601266
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V060602

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

§ 4. Bestemmelse for byggeområde for forretning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

S-5238

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Kaptein Oppegaards vei 19B og 21 mfl.

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201509823

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 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

Reguleringsplan for Kaptein Oppegaards vei 19B og 21 mfl.

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

1.2 Overvann

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

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

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

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

1.3 Trær og annen vegetasjon

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

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

1.4 Marksikringsplan

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

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Boligbebyggelse

2.1.1 Boligbebyggelse

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

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

2.2 Barnehage

2.2.1 Utnyttelse

Maksimum tillatt BRA = 1100 m^2.

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

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

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

Bruksarealet skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

2.2.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.

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

2.2.3 Høyder

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

2.2.4 Utforming av bebyggelsen

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

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

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

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

2.2.5 Krav til utearealer

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

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

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

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

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

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

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

2.2.6 Avkjørsel

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

2.2.7 Parkering

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

Det skal opprettes minimum 18 parkeringsplasser for sykkel.

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

2.2.8 Miljøfaglige forhold

Støy

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

Fjernvarme

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

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Gangveg

Gangveger skal være offentlige.

Gangvegen nord for barnehagen skal opparbeides med en bredde på 3,5 meter.

4 Grønnstruktur

2.1 Friområde

Friområdet skal være offentlig.

Eksisterende vegetasjon skal beholdes så lenge den ikke medfører fare for omkringliggende områder.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone 560 – bevaring naturmiljø

Området innenfor hensynssonen anvist i plankartet, skal være naturområde uten tilrettelegging. Eksisterende vegetasjon skal beholdes så lenge den ikke medfører fare for omkringliggende områder. Det er ikke tillatt med bygge- eller anleggstiltak i området.

5.2 Hensynssone – hensyn naturmiljø H540

Det skal ikke gjøres tiltak som forringer mulighetene for gjenåpning av Lambertseterbekken.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde #1 (atkomst)

Avkjørsel og parkeringsareal skal løses innenfor bestemmelsesområde #1.

Arealet mellom veien og adkomstsonen skal anlegges med grønt permeabelt dekke, som for eksempel gressplen eller regnbed.

7 Bestemmelsesområde #2 (gangsone)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det være en gjennomgående gangsone fra nord til sør. Ved gangsonen skal det være minst to trafikksikre møteplasser med minst to benker til bruk

for skolebarn, eldre og andre. Gangsonen skal være opphøyd og markert med kantstein. I overgangen mellom gangsonen og gangvegen i nord, skal skolevei markeres tydelig.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Vilkår for gjennomføring

8.1 Dokumentasjonskrav

8.1.1 Før rammetillatelse kan gis

- Skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.
- Skal belysningsplan for planområdet sendes inn.
- Skal marksikringsplan og riggplan sendes inn.
- Skal byggeplan for gangveg, godkjent av Bymiljøetaten, sendes inn.
- Skal det sendes inn en utomhusplan for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal vise: leke- og oppholdsarealer, eksisterende og fremtidig terreng, samt stigningsforhold, terrengtilpasning til naboene, beplantning og grønne vegetasjonsflater, nye og eksisterende trær, overvann og snødeponi, materialbruk, gjerder og støttemurer innpasset i terreng, parkering for bil og sykkel, overdekking av sykkelparkeringsplasser, parkering for barnevogner, oppstillingsplass for brannbil, avfallshåndtering, gangvei, opphøyd gangsone, atkomstområde, renovasjonsløsning og standplass med fremkommelig adkomst for renovasjonsbil og varelevering langs vei.
- Skal det være dokumentert i utomhusplan med tilhørende notat og beregninger, at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

8.1.2 Før igangsettingstillatelse gis

- Skal det dokumenteres at eksisterende trær som skal bevares og trærnes rotsone er beskyttet i henhold til godkjent marksikringsplan.

8.1.3 Før midlertidig brukstillatelse gis

- Skal utearealene være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan og belysningsplan.
- Skal gangsone med møteplasser være ferdig opparbeidet.
- Skal gangvegen langs barnehagens formålsgrense i nord være ferdig opparbeidet, i samsvar med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Skal godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering med plankart og bestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 275/24.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.12.2024.

Oslo

S-1066

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

Vedtaksdato: 05.07.1963
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196301351
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190166, 71463, 23464, V060602

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

§ 3. Det tillates ikke oppsatt gjerder.

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

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

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

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

Oslo

S-4833

HOVEDSYKKELRUTE I LANGBØLGEN MELLOM LAMBERTSERVEIEN OG NORDSTRANDVEIEN.
Detaljregulering

Vedtaksdato: 20.05.2015
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201200590
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LANGBØLGEN PÅ LAMBERTSETER
mellom Lambertseterveien og Nordstrandveien

§ 1 Avgrensning
Regulert område er vist på plankart merket OIS-201200590, datert 01.10.2013, og revidert 22.10.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse
- Offentlig eller privattjenesteyting

Grønnstruktur:
- Friområde

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjørevei
- Fortau
- Sykkelfelt
- Annen veigrunn -teknisk anlegg
- Annen veigrunn -grøntareal

Hensynssone:
- (H-140) - frisiktsone

Bestemmelsesområde:
- Midlertidig rigg og anleggsområde

§ 3 Midlertidig anleggsområde
Arealer avmerket som midlertidig anleggsområde kan benyttes til anleggsvirksomhet i byggeperioden. Senest ett år etter at anlegget er avsluttet, skal området være ryddet og istandsatt og midlertidig regulering faller bort.

§ 4 Holdeplasser
Innenfor arealer regulert til kjørevei kan det etableres holdeplasser for buss.

§ 5 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming legges til grunn ved den videre detaljeringen av tiltakene; med vekt på dekke, kanter/terskler, synlighet, mv.

§ 6 Bebyggelse, anlegg og grønnstruktur
Arealene gis reguleringsbestemmelser som den til enhver tid tilliggende plan.

§ 7 Frisiktsone
Sikthindrende vegetasjon, gjenstander, skilt eller konstruksjoner skal ikke forekomme innenfor de frisiktlinjene merket i plankartet.

§ 8 Overvann
I anlegget innarbeides lokal overvannshåndtering.

§ 9 Utforming
Ved prosjektering og gjennomføring skal det legges opp til i størst mulig grad å bevare veiens hovedpreg og de strukturelle kvalitetene av kulturhistorisk interesse, som tidstypiske forhager til blokkbebyggelsen langs Langbølgen mellom Skiferveien og Hellinga, naturterreng med fjellknauslandskap mot Lambertseter kirke, og større trær. Vegetasjon som ikke hindrer gjennomføring av tiltaket skal søkes bevart, og skal sikres i anleggsperioden. Ved inngrep i forhager skal beplantning og utforming gjenetableres så langt det er mulig.

§ 10 Dokumentasjonskrav
For strekningen mellom Skiferveien og Munkelia T-banestasjon skal det sammen med rammesøknad sendes inn landskapsplan som viser detaljert opparbeidelse og utforming. Planen skal vise eksisterende og framtidig vegetasjon, terrengbehandling, murer og gjerder.

Det skal utarbeides marksikringsplan for den delen av Lambertseter kirkepark mot Langbølgen som omfattes av registrert biologisk mangfold, naturtype klasse A - nasjonal verneverdi. Planen skal også vise og beskrive hvordan naturmangfold og terreng ivaretas under byggeperioden.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.05.2015, sak 111. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.05.2015

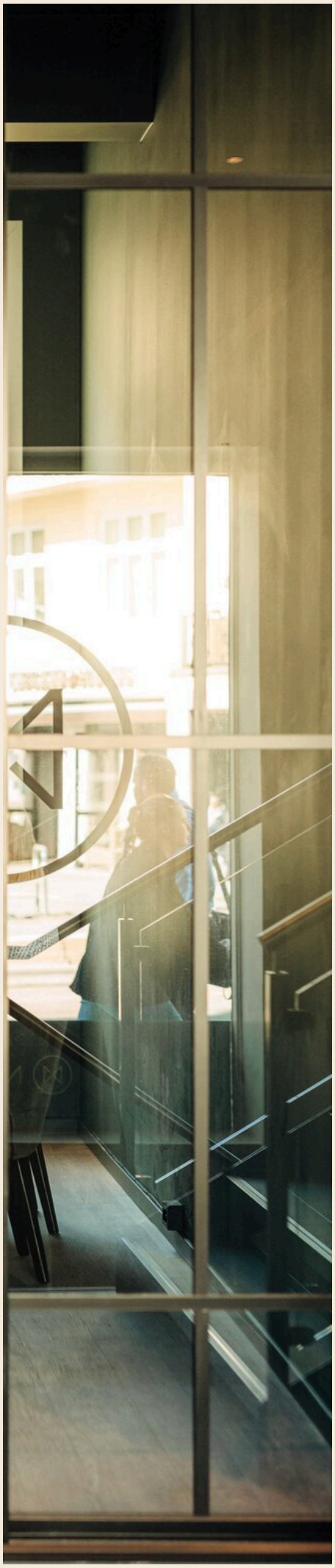
Kjersti Simonnæs, bem.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0363/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Langbølgen 49 1150 OSLO
Matrikkel: Gnr 159, bnr 228 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kasper Hillås

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
k.hillaas@nordvikbolig.no
926 64 292