

# Boa



Tommy Stensrud Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 911 43 672 E-post stensrud@boaeiendom.no

## LANGBØLGEN 40

**PRISANTYDNING**  
**6 300 000,-**

Lekker, stor og usjenert 3-roms topp-/hjørneleilighet. 92 kvm  
BRA. Nordvestvendt og innglasset balkong med flott utsikt.

**BRA-I**  
**73 kvm**

## OM EIENDOMMEN

Denne 3-roms hjørneleiligheten i Langbølgen 40 er totalrenovert i 2025 og fremstår som et gjennomført, moderne hjem med gode løsninger og en behagelig beliggenhet ved Munkelia. Her får du et hjem hvor alt det tunge er gjort: nytt bad, nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg, nye rør, nye overflater og en gjennomtenkt planløsning. Den innglassete balkongen gir et ekstra rom store deler av året, og utsikten mot ettermiddags- og kveldssolen gjør den til et naturlig sted å trekke seg tilbake.

Kort oppsummert:

- Totalrenovert i 2025 med høy kvalitet
- Nytt bad, nytt kjøkken og nytt elektrisk anlegg
- Innglasset balkong på ca. 8 m<sup>2</sup> med nye terrassebord
- Nye gulv, gipsede vegger og listefrie overganger
- Allergivennlig maling fra Pure & Original
- Ny peisovn, varmekabler og smartstyring
- Mulighet for leie av parkeringsplass og garasje m/elbillading etter venteliste
- Lambertseterskogen som nærmeste nabo
- Rolig beliggenhet ved Munkelia, nær t-bane og turmuligheter
- Ingen dokumentavgift, lave omkostninger
- Rask avklaring av forkjøpsrett

### NØKKELINFORMASJON

Boligtype	<b>Leilighet</b>
Eierform	<b>Andel</b>
Primærrom (P-ROM)	<b>73 m<sup>2</sup></b>
Bruksareal (BRA)	<b>92 m<sup>2</sup></b>
BRA-I	<b>73 m<sup>2</sup></b>
BRA-E	<b>10 m<sup>2</sup></b>
BRA-B	<b>9 m<sup>2</sup></b>
Tomteareal	<b>29927 m<sup>2</sup></b>
Antall rom	<b>3</b>
Antall soverom	<b>2</b>
Etasje	<b>4</b>
Byggeår	<b>1965</b>

### ØKONOMI

Prisantydning	<b>kr 6 300 000,-</b>
Andel fellesgjeld	<b>kr 87 683,-</b>
Andel fellesformue	<b>kr 24 454,-</b>
Felleskostnader/mnd	<b>kr 4 506,-</b>
<b>Omkostninger</b>	
Tinglysing pantedokument	<b>kr 545</b>
Tinglysing skjøte	<b>kr 545</b>
Pantattest kjøper	<b>kr 300</b>
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	<b>kr 8 406</b>
Dokumentavgift	<b>kr 0</b>

## INNHold OG BESKRIVELSE

### Entré og gang

Entréen gir et umiddelbart inntrykk av kvalitet. Her møter du flislagt gulv med varmekabler, rene linjer og innebygde skap som holder alt av yttertøy ute av syne. De glatte veggene og listefrie overgangene gir rommet et moderne og gjennomført uttrykk som setter tonen for resten av leiligheten.

### Stue

Stuen er lys og innbydende, med store vindusflater og en naturlig romfølelse som bare hjørneleiligheter har. Den nye vegghengte peisen fra Nordpeis gir både varme og stemning, og gjør rommet til et hyggelig samlingspunkt gjennom hele året. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og den åpne løsningen mot kjøkkenet gjør at rommet fungerer like godt til hverdags som når du har gjester.

## **Kjøkkenet**

Kjøkkenet er et av leilighetens store høydepunkter. Sigdal-innredningen i eikefiner gir en varm og eksklusiv atmosfære, og kjøkkenøya fungerer som både arbeidsplass og sosialt midtpunkt. Induksjonstoppen med integrert nedtrekksvifte gir en ren og ryddig kjøkkenopplevelse, og alle hvitevarer er integrert. Dette er et kjøkken som både ser bra ut og fungerer godt i praksis.

## **Bad**

Badet er totalrenovert og utvidet, og fremstår meget moderne og delikat. Materialvalgene er gjennomgående moderne og påkostede, med Corian-benkeplate, armatur i bronse og dusjløsning fra INR. Downlights i taket, varmekabler i gulvet og et vegghengt dusjtoalett fra Geberit løfter helhetsinntrykket ytterligere. Her er det også opplegg for vaskemaskin og et eget vaskemaskinskap som holder alt skjult.

## **Soverom**

Hovedsoverommet er romslig og rolig, med innebygde garderobeskap som gir rikelig med oppbevaring. De dype karmene rundt vinduene og de listefrie overgangene gir rommet et rent og moderne preg. Her er det lett å skape en behagelig sone for hvile.

Det andre soverommet passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her er overflatene nye og gjennomført utført, og rommet har en god størrelse som gjør det fleksibelt i bruk.

## **Innglasset balkong**

Den innglassede balkongen på ca. 8 m<sup>2</sup> fungerer som et ekstra rom store deler av året. Det nye terrassegulvet gir en lun og trivelig atmosfære, og beliggenheten gir både utsikt og ettermiddags- og kveldssol. Et perfekt sted for en kopp kaffe, en bok eller en rolig stund etter jobb.

## **Tekniske oppgraderinger**

Leiligheten er totalrenovert med et nivå av grundighet som sjelden sees. Alt elektrisk er nytt og lagt skjult, hovedsikringen er oppgradert, og belysningen kan styres via Plejd.i stue- og kjøkkenområdet.

Rør-i-rør-system, ny varmtvannsbereder, nye vann- og avløpsrør og fiberkabel gjør at du kan flytte rett inn uten å tenke på oppgraderinger på mange år.

## **Beliggenhet**

Langbølgen 40 ligger i den rolige delen av Munkelia, et område som oppleves som trygt og behagelig å komme hjem til. Her ligger boligene samlet rundt små grøntområder, og det er kort vei til både nærbutikk, t-bane og turstier. Munkelia har en litt egen stemning sammenlignet med Lambertseter sentrum like oppi bakken. Det er roligere her, men samtidig så nært alt at du slipper å planlegge så mye. Du kan gå til det meste, og det er nettopp den nærheten som gjør området så lett å trives i.

## **Nærhet til skole og barnehage**

Rundt Langbølgen er det kort vei til både barnehager og skoler, noe som gjør hverdagen litt enklere for familier. Munkelia barnehage ligger bare et par minutters gange unna, og både Læringverkstedet Langbølgen og Mellombølgen barnehage ligger like i nærheten. På barneskoletrinnet er Lambertseter skole et naturlig valg, og turen dit tar rundt ti minutter til fots. Ungdomsskole og videregående ligger også innenfor korte avstander, så barna kan gå eller sykle det meste av veien selv.

## **Offentlig transport og kommunikasjon**

Kollektivtilbudet er en av de store fordelene ved å bo her. Munkelia t-banestasjon ligger bare noen få meter unna, og linje 4 tar deg inn til sentrum på rundt 18 minutter. Busslinjene FB10 og 79 stopper like ved, og gjennom Lambertseter sentrum går også linje 74 videre mot Vika. For de som pendler med tog, ligger Nordstrand stasjon en kort busstur unna. Med bil kommer du raskt ned til E6, og utenom rushtid tar det ikke mer enn rundt ti minutter å kjøre til Oslo sentrum.

## **Fasiliteter og shopping**

Dagligvarer handler du enkelt på Rema 1000 Mellombølgen eller Kiwi Nordstrand, begge innen kort gangavstand. Når du trenger litt mer enn bare det nødvendige, er Lambertseter Senter kun ett t-banestopp unna. Der finner du alt fra apotek og post i butikk til hyggelige spisesteder, bibliotek og Symra kino. Det er et sted mange i området bruker både til små ærend og som et naturlig møtested, og det gjør at du sjelden trenger å reise langt for å få gjort det du skal.

## **Aktiviteter og rekreasjon**

Det er lett å være aktiv når du bor her. Mikrobølgen ballplass ligger bare et par minutter unna og er et populært samlingspunkt for både store og små . Nordstrandhallen ligger også i nærheten og byr på et bredt idrettstilbud. For innendørs trening har du både SATS Lambertseter og EVO Lambertseter innen kort avstand. Boligen har også kort avstand til skog og mark, og mange bruker lysløypa som går gjennom skogspartiet ved Munkelia til både joggeturer og skiturer. For de yngste finnes det også en liten akebakke i området som er flittig brukt om vinteren.

## **Lokale steder og attraksjoner**

Med Østmarka rett innen rekkevidde har du et stort nettverk av turstier, sykkelveier og skiløyper tilgjengelig året rundt. Mange tar turen til Rustadsaga, Skullerudstua, Mariholtet eller idylliske Nøkle vann når de vil ut i naturen. Østensjøvannet ligger også i nærheten og er et fint sted for rolige turer. I motsatt retning finner du Ekeberg med skulpturparken, besøksgården og Ekebergrestauranten. I nærområdet har du også Lambertseter Bad, tennisbaner og idrettsanlegg, så det er alltid noe å finne på uten at du trenger å reise langt.

## **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: [boa@boaeiendom.no](mailto:boa@boaeiendom.no), SMS til megler eller per fax til megler: Fax: 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

## **Oppgjør**

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

## **Bakgrunn for salgsoppgaven**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

## **Boligkjøperforsikring**

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

## **Copyright**

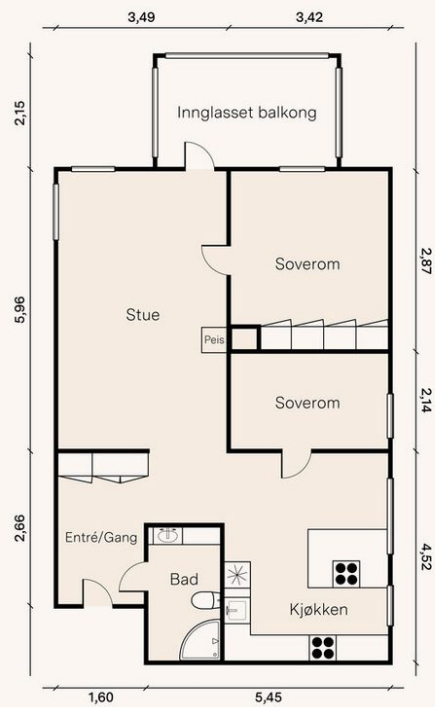
All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

## **Forhold ved boligen**

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

# BILDEGALLERI





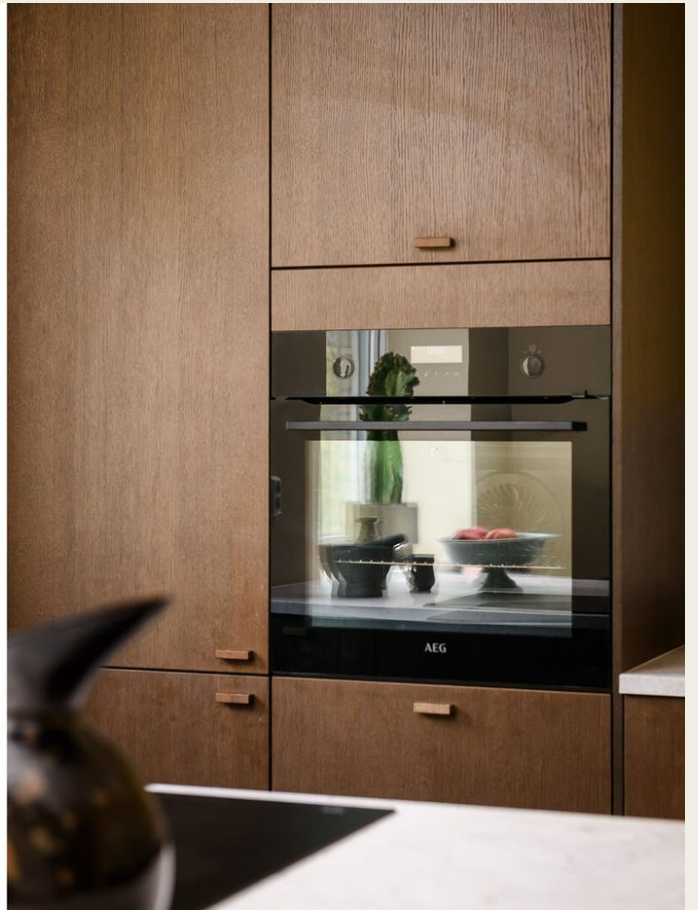
## Langbølgen 40

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.  
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

# Boa









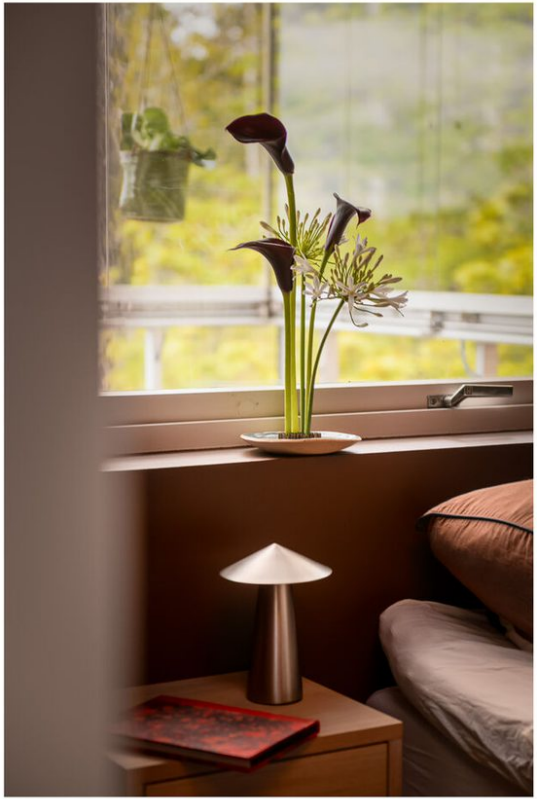






















## STANDARD

---

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himlinger: Malte flater.

Bad:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet.

Det er plastsluk og sveiset membran og påføringsmembran, som ble skiftet/lagt i 2025. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert spyletoalett og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Kjøkken:

Høy kjøkkeninnredning fra Sigdal med finerte fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med koke-/spiseøy.

Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Plater over benken. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og frysenskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med

kullfilter.

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer.

Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Teknisk:

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapene har overløpsrør via innkassing til toalett, med spalte i bunnen av

innkassingene.

Vannrørene ble lagt nye i 2025.

Stoppekran i innkassing til toalett.

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft slippes inn via ventiler samt spalteventiler i vinduskarmer.

Antar 120 l Ekspress varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.

## BYGNINGSINFORMASJON

---

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- \* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Yttervegger i murkonstruksjoner/teglstein, som er tilleggsisolert + felter ved balkongen med liggende kledning.
- \* Vinduer med isolerglass, fra 2012 + 1 soveromsvindu og balkongdør som er stemplet produksjonsår 1987 (ikke skiftet fordi de går mot innglasset balkong).
- \* Entredør, med brann- og lydklassifisering.
- \* Støpte dekker som etasjeskillere.
- \* Tak i trekonstruksjoner, som er teknet med papp.
- \* Fra stuen er det utgang til innglasset balkong, med gulvareal på ca 8 m<sup>2</sup>, tremmegulv.
- \* Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk .

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- Kjøkken avtrekk:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekkskanal er ført i gjennom skapsokkel og ut i rommet. Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimert: Under kr. 20 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Utvendig / Vinduer - 2

1 soveromsvindu og balkongdør som er stemplet produksjonsår 1987 og er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeavvik på 20 mm i stue/spisestue/kjøkken og det største soverommet, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avviket kan påvirke brukskomfort og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg. I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

## BESKRIVELSE

---

Andelsleilighet tilknyttet borettslag.

## **INNHold**

---

3-roms andelsleilighet i boligblokk, hjørneleilighet.  
Boligblokk over 4 plan, oppdelt i halvplan + lagringsloft og kjellerplan.  
Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:  
Entre/gang, bad, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.  
Romhøyde i stuen er 2,51 m.  
Fra stue/spisestue er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 8 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:  
- 1 loftsbod merket "403" på 6 m<sup>2</sup>.  
- 2 kjellerboder merket "403" på henholdsvis 2,2 - 2,2 m<sup>2</sup>.  
Felles tørkeloft.  
Felles sykkelparkering i kjeller.  
Fellesvaskeri i kjeller på nabobygg.

## **VEI, VANN, AVLØP**

---

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

## **PARKERING**

---

Mulighet for leie av parkeringsplass eller garasjeplass etter venteliste.

Parkeringsplass og garasje følger ikke leilighetene ved salg.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

## **OVERTAKELSE**

---

Overtakelse etter avtale med selger.

## BOLIGSELGERFORSIKRING

---

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklærings skjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

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

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av badet i 2025. Badet ble i denne forbindelse utvidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

-FDV-dokumentasjon langbølgen 40, Tømrer kameratene 2025-Beskrivelse av tiltaket/tilbudet rørlegger, Oslo Rørservice 2025-

Samsvarserklæring elektriker,

Profftech elektriker 2025 Se boligmappa.no for mer dokumentasjon.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble lagt to-lagsmembransløsning (Sveiset Banemembran og Smøremembran). Se vedlagt dokumentasjon fra Tømrer kameratene

4. Ble sluk skiftet? Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Installert ny sluk (75mm) til eksisterende avløp.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad, lagt inn strøm, stikkontakter, lys og varmekabler

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarerklæring elektrisk arbeid, Profftech Electro Services

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt opp og installert nytt rør-i-rør-system til bad og kjøkken fra eksisterende vanninnlegg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

-Beskrivelse av tiltaket/tilbudet rørlegger, Oslo Rørservice 2025

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fornyelse av det elektriske anlegget. Utvidelse av hovedvern samt lagt til flere kurser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på utført arbeid og bekreftelse på utvidelse av hovedsikring. Arbeid utført av Profftech Electro Service

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging? Ja

Beskrivelse:

Styret ser på mulighetene for rørfornyelse i borettslaget. Antatt kostnad ca 460kr pr. mnd.

Tilleggs kommentar

Øvrige kommentarer: Totalrenovering leilighet. Kjøkken, bad, rør, sluk, gulv, lister, maling og elektrisk anlegg ble fornyet i 2025.

## **FORBEHOLD**

---

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

## **REGULERING**

---

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17

## SENTRALE LOVER

---

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent. Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

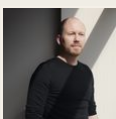
Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

\* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## ANSVARLIG MEGLER

---



### Tommy Stensrud

Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 911 43 672

stensrud@boaeiendom.no

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-26-0052
Adresse	Langbølgen 40		
Postnr.	1150	Sted	OSLO
Selgers navn	Patricia Sofia Jacobsen Jardim		
Selgers navn	Sebastian Xerxes Storløyen		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

12.24

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 1 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei  Ja

##### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

P S  
S X

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og  
ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Totalrenovering av badrom i 2025. Badet ble i denne forbindelse utvidet.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg ved kopi:**

-FDV-dokumentasjon langbølgen 40, Tømrer kameratene 2025-Beskrivelse av tiltaket/tilbudet rørlegger, Oslo Rørservice 2025-Samsvarserklæring elektriker, Profftech elektriker 2025Se boligmappa.no for mer dokumentasjon.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Det ble lagt to-lagsmembransløsning (Sveiset Banemembran og Smøremembran). Se vedlagt dokumentasjon fra Tømrer kameratene

**4. Ble sluk skiftet?**

Nei  Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Installert ny sluk (75mm) til eksisterende avløp.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Totalrenovering av bad, lagt inn strøm, stikkontakter, lys og varmekabler

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

Nei  Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring elektrisk arbeid, Profftech Electro Services

**Vann/Avløp/Rør**

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

Nei  Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

Nei  Ja

Initialer selger:

P S  
S X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

### 8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

#### Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det ble lagt opp og installert nytt rør-i-rør-system til bad og kjøkken fra eksisterende vanninnlegg.

#### Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei  Ja

#### Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

-Beskrivelse av tiltaket/tilbudet rørlegger, Oslo Rørservice 2025

### 9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja

### 10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei  Ja

## Yttertak

### 11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei  Ja

### 12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

### 13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei  Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

### 14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei  Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

### 15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei  Ja

### 16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

P S  
S X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært  
og  
ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei  Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

## Loft

Har boligen loft?

Nei  Ja

## Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei  Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fornylse av det elektriske anlegget. Utvidelse av hovedvern samt lagt til flere kurser.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei  Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring på utført arbeid og bekreftelse på utvidelse av hovedsikring. Arbeid utført av Profftech Electro Service

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei  Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei  Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

P S  
S X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og  
ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

Nei  Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei  Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Initialer selger:

P S  
S X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei  Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei  Ja

### Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?**

Nei  Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei  Ja

### Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

Nei  Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

Nei  Ja

#### Beskrivelse:

Styret ser på mulighetene for rørfornyelse i borettslaget. Antatt kostnad ca 460kr pr. mnd.

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

Nei  Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

Nei  Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

Nei  Ja

### Tilleggs kommentar

#### Øvrige kommentarer:

Totalrenovert leilighet. Kjøkken, bad, rør, sluk, gulv, lister, maling og elektrisk anlegg ble fornyet i 2025.

Initialer selger:

P S  
S X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato

12.05.2026

Signert av

Patricia Sofia Jacobsen Jardim

Signert av

Sebastian Xerxes Storløyken

Initialer selger:

P S  
S X

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Nabolagsprofil

Langbølgen 40 - Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

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

## Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	10 min	0.8 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	13 min	1.1 km
Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	18 min	1.5 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	19 min	1.7 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	21 min	1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	20 min	1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min	4.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

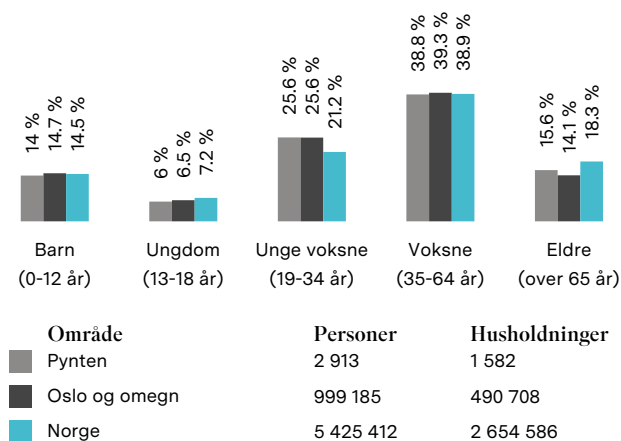
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling





## Barnehager

Munkelia barnehage (1-6 år) 30 barn	3 min	0.2 km
Læingverkstedet Langbølgen (1-5 år) 72 barn	5 min	0.4 km
Mellombølgen barnehage (0-5 år) 217 barn	6 min	0.5 km

## Dagligvare

Rema 1000 Mellombølgen	9 min
Kiwi Nordstrand	10 min

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 94/100

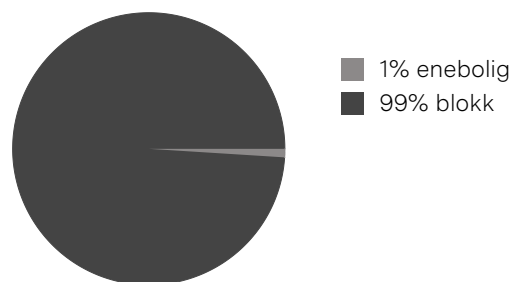
 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 91/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

## Sport

-  Mikrobølgen ballplass 2 min   
Ballspill 0.2 km
-  Nordstrandhallen 10 min   
Aktivitetshall 0.6 km
-  SATS Lambertseter 11 min 
-  EVO Lambertseter Senter 15 min 

## Boligmasse







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

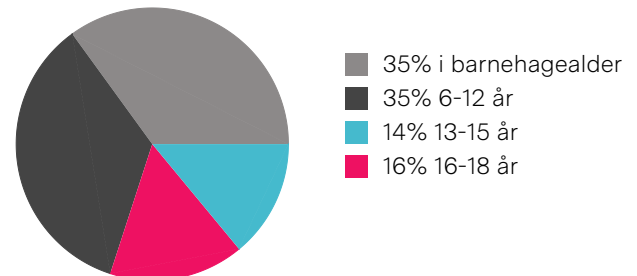
Sitat fra en lokalkjent



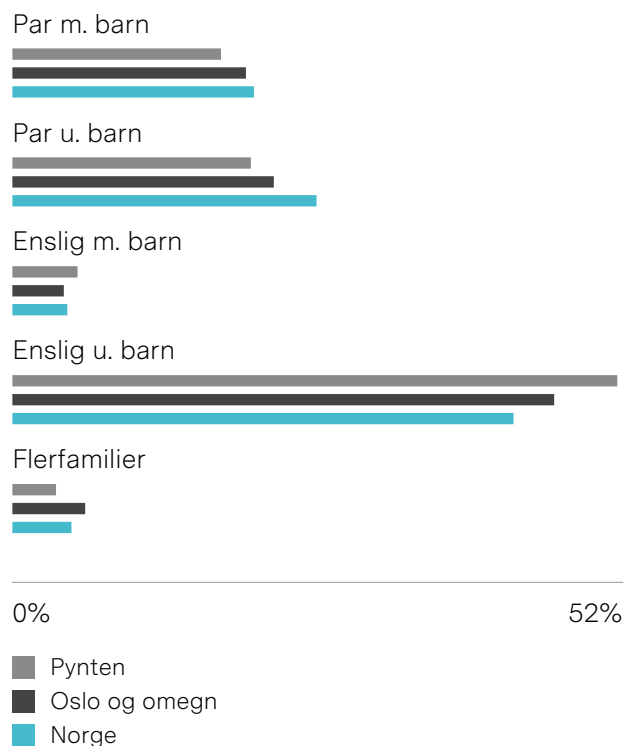
## Varer/Tjenester

-  Lambertseter Senter 12 min 
-  Boots apotek Lambertseter 13 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

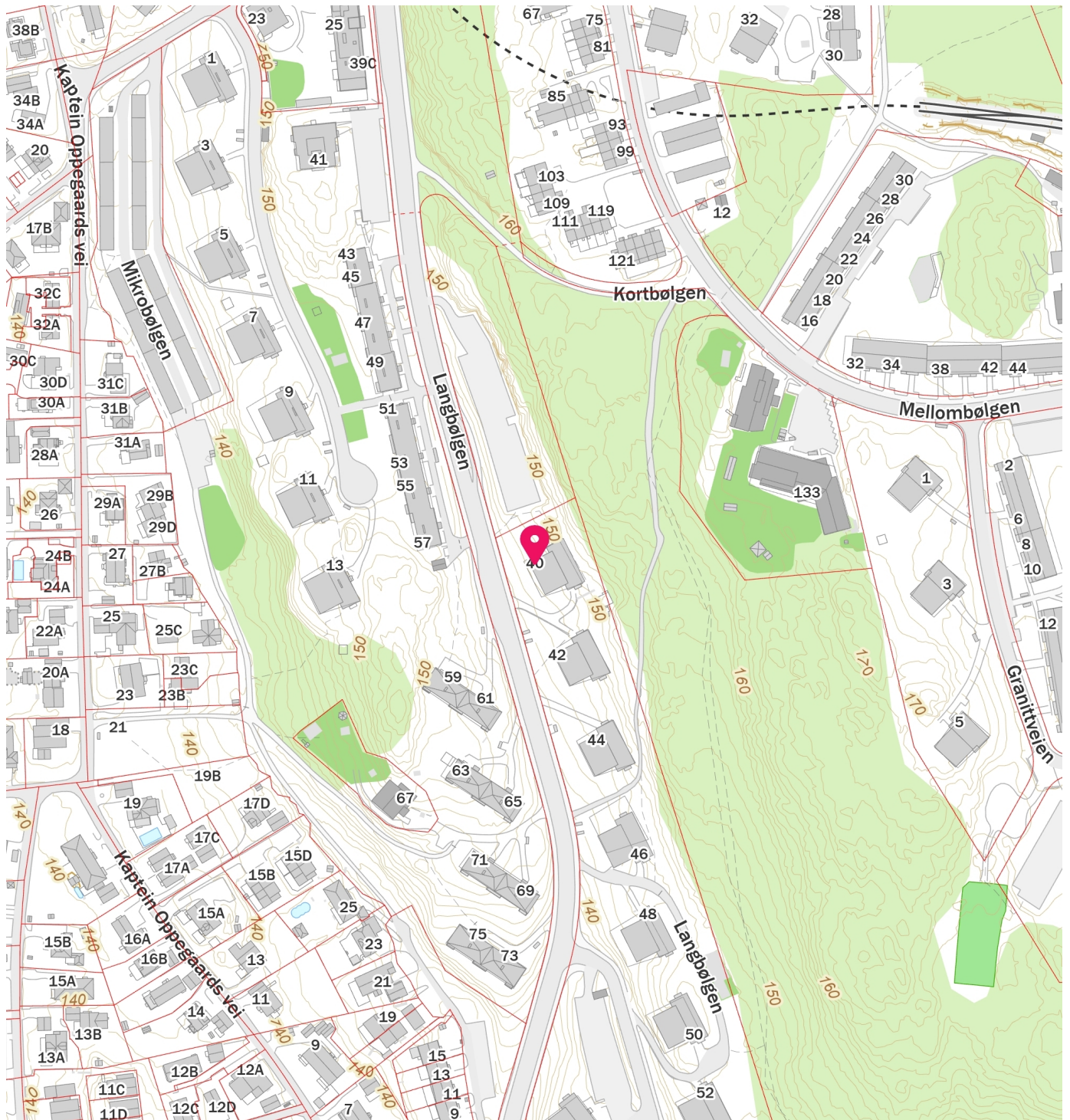
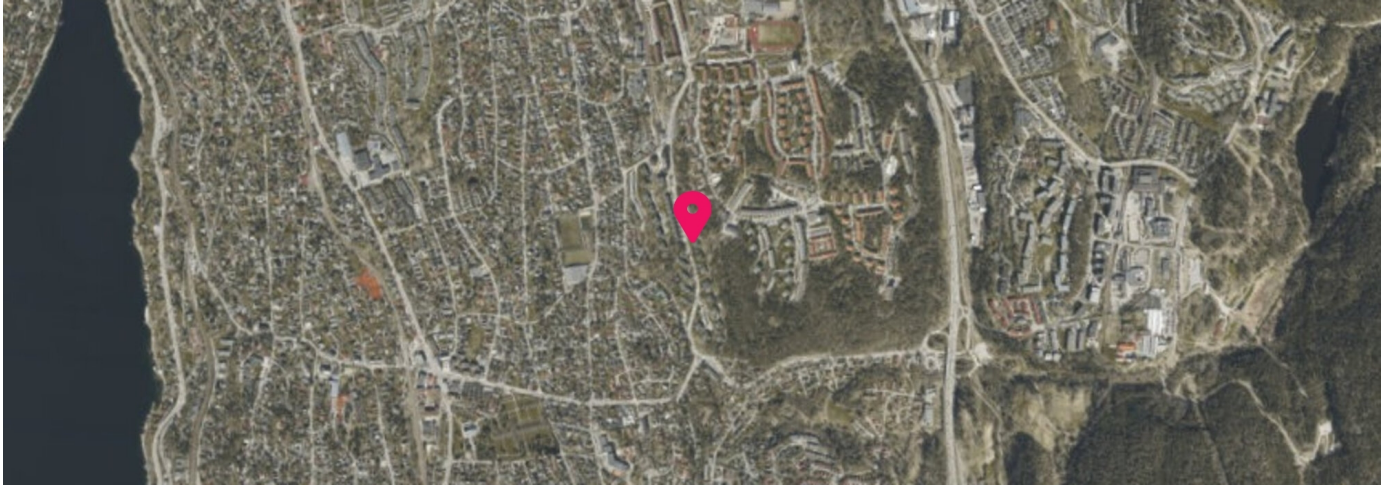


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS  
v/Margrethe Falck  
KO, 1177 OSLO  
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 7699e1ae-d39b-4829-86d2-bf79928ab708 .

Vår ref.: 0270-1-403

Dato: 04.05.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Munkelia Borettslag  
Organisasjonsnr: 950948272  
Andelseier: Storløkken, Sebastian Xerxes  
Medeier: Jacobsen Jardim, Patricia Sofia  
Leilighetsnummer: 403  
Adresse: Langbølgen 40, 1150 OSLO  
Andelsnummer: 303  
Gnr. 159  
Bnr. 232

Borettsinnskudd: Kr. 11 900,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 94928800.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
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 fratrukk 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 overtagemåneden.
- 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 spesifisering, 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:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98207767786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,04%
Restsaldo	3 170 304,22

Innfrielsesdato: 30.10.2035  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenr.: 98207882062  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,04%  
Restsaldo: 3 703 381,00  
Innfrielsesdato: 30.10.2052  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenr.: 98207882070  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,04%  
Restsaldo: 21 265 954,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2046  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenr.: 98208057774  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,04%  
Restsaldo: 11 446 744,00  
Innfrielsesdato: 30.03.2053  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

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: 4 506,08,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	130,00	
TV og internett	215,20	
Felleskostnader	4 160,88	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: 543,-  
Fradragsberettigede kostnader: 4 759,-  
Annen formue: 24 454,-  
Gjeld: 88 370,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**  
Lånenummer: 98207767786  
Restsaldo: 0,00  
Kapitalkostnader: 0,00  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

**Bank: OBOS Boligkreditt AS**

Lånenummer: 98207882062  
Restsaldo: 8 923,68  
Kapitalkostnader: 49,80  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenummer: 98207882070  
Restsaldo: 51 197,38  
Kapitalkostnader: 325,77  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

**Bank:** OBOS Boligkreditt AS  
Lånenummer: 98208057774  
Restsaldo: 27 561,95  
Kapitalkostnader: 152,39  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 87 683,01,-, 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](mailto:heidi.svendsen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto: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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Knut Johan Leirpoll, e-post: [munkelia@styrommet.no](mailto:munkelia@styrommet.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](mailto: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 oppgjørskontor).
- 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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](mailto: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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> 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 borettslaget 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

---

# Vedtekter

for Munkelia borettslag org nr 950948272

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2012.

Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2013, 30.04.2019, 10.05.2021, 20.04.2022, 26.04.2023 og 26.05.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 én 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) Neker 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 én 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 husstandsfelleskap 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. Bli 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 husstandsfelleskapslovens § 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 én 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 gjennomføre bygningsmessige 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-antenn, markiser, mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Alle kostnader ved arbeidet og fremtidige endringer, herunder eventuelle offentlige gebyrer, skal bæres av andelseieren.

### **4-4 Laderett**

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

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(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 insekter 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 vedlikeholdspunkt**

(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 vedlikeholdspunkt 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 vedlikeholdspunkt, 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 en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER for MUNKELIA BORETTSLAG

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

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

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

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

Husordensreglene inneholder ikke bare plikter - de skal også sikre borettslagersne 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 borettslagersne eller annen leiet hjelp.

Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmester og styret.

Beplantningene rundt blokkene vedlikeholdes av vår vaktmesterservice og beboere i fellesskap. Felling av trær skal skje i samarbeid med styret. Det er det sittende styrets ansvar å påse at nødvendig trepleie mv. blir gjennomført. Trær som er til ulempe eller potensiell fare skal det meldes fra om til styret.

Fotballsparking, ballkast og andre leker som kan volde skade eller ulempe på personer eller eiendom, er ikke tillatt i umiddelbar nærhet av blokkene. Det finnes flere ball- og lekeplasser på borettslagets eiendom. Ta disse i bruk.

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

Det er forbudt å vaske bil og større motorsykler i oppkjørselen.

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

### **Trapperom, kjeller, opplagsrom og loft**

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, sykler og lignende i trapperom eller kjellergang og loftsgang slik at normal passering gjøres vanskelig. Spesielt gjelder dette hvis nødvendig tilgang for øyeblikkelig hjelp, evakuering og lignende hindres. Plassering av skotøy, søppelposer og lignende er ikke tillatt i trapperom og ganger. Utstyr som ikke er i bruk må ikke bli stående i opplagsrommene. Etter pålegg fra styret vil det bli fjernet, etter at varsel er gitt.

Dette gjelder også skrot som blir satt igjen etter flytting. Dersom igjensatt skrot ikke blir fjernet etter varsel har styret myndighet til å fjerne dette på beboers regning. Dette gjelder også beboere som har flyttet og ikke lengre eier andel i borettslaget.

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

Røyking og bruk av åpen flamme er ikke tillatt i fellesområdene.

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

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

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

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

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

### **Søppelskapene og renhold**

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

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

### **Vask og renhold av trapper**

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

### **Vaskeri, tørke- og bankeplass**

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

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

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

### **Lufting mv.**

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

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

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

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

### **Ro og orden**

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

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

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

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

Inngangsdøren til leiligheten skal holdes lukket under arbeidet.

### **Hunde- og kattehold.**

Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene. Følgende er bestemt:

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

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

### **Bad, wc, kraner og vannledninger**

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

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

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

### **Huskontakt (HK)**

1. Hver oppgang/blokk bør velge en HK som skal være styrets kontaktperson.
2. HK samler blokkens beboere til uformelle samtaler om tiltak av felles interesse så ofte HK eller minst 1/4 av beboerne i den aktuelle delen av

borettslaget finner det nødvendig.

3. Vedtak som fattes på et møte som antas å få økonomiske konsekvenser for borettslaget, eller for den enkelte blokks beboere, skal av HK fremmes overfor styret for eventuell godkjenning.
4. HK skal samarbeide med styret angående eventuell fellesdugnad.
5. HK skal påpeke uorden overfor styret såvel utenfor huset som i felles rom og søke dette rettet.
6. Oppståtte skader bør HK snarest mulig meddele styret.
7. Innbyrdes klager, overtredelse av husorden mv., er HK uvedkommende og skal påklages skriftlig direkte til styret, men mindre tvister og vanskeligheter som måtte oppstå innen HK's område, skal han søke ordnet i minnelighet.
8. HK velges for 1 år av gangen. Resultatet meddeles styret sammen med vedkommendes e-postadresse/annen kontaktinformasjon.

### **Bruksoverlating**

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

### **Radio og TV-anlegg**

Feil ved anlegget må omgående meldes til leverandør, se [munkelia.no](http://munkelia.no).

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

### **Varmepumper**

Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

### **Styret**

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

Mulige meldinger fra styret til borettslagersne 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 begrensninger på fargevalg og lignende slik at vi ikke bryter med kravet til enhetlig fasade. Dette kravet er meget strengt og Plan- og bygningsetaten vil kunne pålegge oss å "rydde opp" dersom vi ikke etterkommer kravet.

### Husordensregler for balkongene:

- §1 Andelseier er ansvarlig for godt vedlikehold av bygningens yttervegg som nå er kommet inn som bakvegg på balkongen. Andelseier er likeledes ansvarlig for balkongpåbyggets innside. Det vil si plater, glass, skinner, solavskjerming, gulv og himling. Dersom det er store bygningsmessige skader som må utbedres skal styret og vaktmester kontaktes. Skader som er forårsaket av ulykker er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.
- §2 Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming enn de som av styret er godkjent løsning. Det er ikke tillatt å fastmontere annen solavskjerming på vinduer enn det som er godkjent av styret. Godkjent solavskjerming er både markiser og persienner. Disse skal være produkter fra den leverandøren styret har vedtatt, og i den farge (tilsvarende eksisterende) og utførelse styret har vedtatt.  
Dersom det oppstår skader på den leverte solavskjermingen (lamellgardinene) er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden. Lamellgardinene tilhører leiligheten.  
Markiser, gardiner og andre fastmonterte avskjerminger vil bli fjernet på beboers regning.
- §3 Det er ikke tillatt å demontere innglassingen. Dersom det oppstår skader er den enkelte andelseier ansvarlig for å utbedre skaden.
- §4 Vannrenne og sluk *må ikke tildekkes*. Himlinger kan bare males i hvitt. (farge 0502-Y Bomull.) I første etasje i punkthusene er balkonggulvene levert i tretremmer. Disse må ikke fjernes til fordel for fast belegg eller påstøp. Teglvegger må ikke males. Pusset vegg, vindusrammer og trepanel skal holdes i den hvitfargen som er levert.
- §5 Alle generelle husordensregler om ro og hensyn til naboer gjelder særlig på balkongene da lyd bærer lett mellom leilighetene når balkongene står åpne.
- §6 Bruk av levende lys på balkongen må aldri brenne uten tilsyn. Grilling på balkongene med elektrisk grill er tillatt.
- §7 Blomsterkasser skal ikke byttes ut. Det er heller ikke tillatt å henge flere blomsterkasser på utsiden av balkongen.



# 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 valgkomiteen
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 brøytekanter 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 valgkomiteen

**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 "... varmtvannsbereider 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 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.»

---

## **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 ringepaneller 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

Husordensreglens bestemmelser om tidsrom for ro og orden presiseres.

---

Sak 15

### Styret foreslår å endre husordensreglens 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 husordensreglens 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

Husordensreglens 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 husordensreglens 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**

Husordensreglens bestemmelser om dyrehold presiseres.

---

Sak 19

## Styret foreslår å endre husordensreglens 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

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

---

Sak 20

## Styret foreslår å endre husordensreglens 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 avisepapir, filler o.l. som kan forårsake tetning av avløpsrørene. Det må kun benyttes toalett-papir. 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 toalett-papir 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

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

---

Sak 21

## Styret foreslår å endre husordensreglens bestemmelser om radio- og TV-anlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å oppdatere teksten i husordensreglens 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**

Husordensreglens 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 husordensreglens 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 husordensreglens 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 stedet 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 husordensreglens 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 strømknaster 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 bygningskader
- Krav til fagmessig montering og ansvar ved eventuelle skader

Fremtidig vedlikehold og rehabilitering

- Om varmpumper 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 varmpumper 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-soner), 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 dagens 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 kostnadskrevede 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

Kjellervinduene 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 strømgregninger 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 insekter som har sitt tilholdssted der.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vaktmester har allerede instruksjoner 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 garasjelegget

Forslag fremmet av:

Lene Doren Aarum Casquinha, Mikrobølgen 11

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

### Forslag til vedtak

Det installeres kameraovervåkning ved garasjelegget. 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.

### Rørfornyning – 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 rørfornyning. Styret arbeider for tiden med rørfornyning 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 loftsdoorer 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 felling og beskæring 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 vipet 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 de 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 sykkelkur**

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 utbedrings saker. 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 - badrom 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 luftkanalene 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

førrige 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 bærbusser 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 fibernet

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 luftkanaler 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: Luftkanaler 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. Fornytt 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. Rehabilitering piper og tak i Langbølgen 43 til 75. Rehabilitering 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 EI-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 rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

### 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](http://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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 390 531</b>	<b>1 886 373</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
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>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>4 824 890</b>	<b>3 504 159</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>10 215 421</b>	<b>5 390 531</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		11 764 173	6 685 764
Kortsiktig gjeld		-1 548 752	-1 295 233
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>10 215 421</b>	<b>5 390 531</b>

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>25 332 338</b>	<b>25 729 100</b>	<b>24 987 000</b>	<b>25 019 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-18 205 654</b>	<b>-20 387 937</b>	<b>-22 419 000</b>	<b>-22 972 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>7 126 683</b>	<b>5 341 163</b>	<b>2 568 000</b>	<b>2 047 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>7 126 683</b>	<b>5 341 163</b>	<b>2 568 000</b>	<b>2 047 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	225 402	55 885	20 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 157 260	-2 280 316	-2 231 000	-1 988 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 931 858</b>	<b>-2 224 431</b>	<b>-2 211 000</b>	<b>-1 958 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>5 194 826</b>	<b>3 116 732</b>	<b>357 000</b>	<b>89 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		5 194 826	3 116 732		

## BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>124 510 910</b>	<b>125 126 752</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 764 173</b>	<b>6 685 764</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>136 275 083</b>	<b>131 812 516</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 428 * 100		42 800	42 800
Annen egenkapital	16	89 304 086	84 109 261
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>89 346 886</b>	<b>84 152 061</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>45 379 445</b>	<b>46 365 222</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 548 752</b>	<b>1 295 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>136 275 083</b>	<b>131 812 516</b>
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 regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **INNETEKTER**

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.

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 214 162</b>

**NOTE 3****ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-32 700
Arbeidsgiveravgift	-112 476
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-160 176</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

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

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-23 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-23 000</b>

**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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 025 279</b>

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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 956 828</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 189 728
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 189 728</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 517 588</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	214 861
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>225 402</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-180 901
Pantegjeldsrenter	-200 455
Pantegjeldsrenter	-1 157 369
Pantegjeldsrenter	-618 070
Renter på leverandørgjeld	-465
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 157 260</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

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

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

**NOTE 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

<b>Lekestativ</b>		
Tilgang 2025	179 679	
Avskrevet i år	-13 191	
		166 488
<b>Multitrimmer</b>		
Tilgang 2021	15 348	
Avskrevet tidligere	-15 347	
Avskrevet i år	0	
		1
<b>Sandsilo</b>		
Tilgang 1991	48 000	
Avskrevet tidligere	-47 999	
		1
<b>Ladestasjon for el bil</b>		
Tilgang 2019	1 313 095	
Avskrevet tidligere	-1 313 094	
		1
<b>Innskudd garasje</b>		
Tilgang 1983	6 000	
		6 000
<b>Garasjeanlegg</b>		
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
<b>Bikeloop - Sykkel</b>		
Tilgang 2025	93 725	
Avskrevet i år	0	93 725
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>9 204 450</b>

---

**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
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>45 407</b>

**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
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>89 304 086</b>

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
<b>SUM ENERGIAVREGNING/BERGVARME</b>	<b>-377 766</b>

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
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 000</b>

**NOTE 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 951 200
Pantelån	39 957 928
Beregnete IN forpliktelser	31 026
<b>TOTALT</b>	<b>44 940 154</b>

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

Bygninger	111 505 511
Tomt	3 664 171
<b>TOTALT</b>	<b>115 169 682</b>

## **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): \_\_\_\_\_

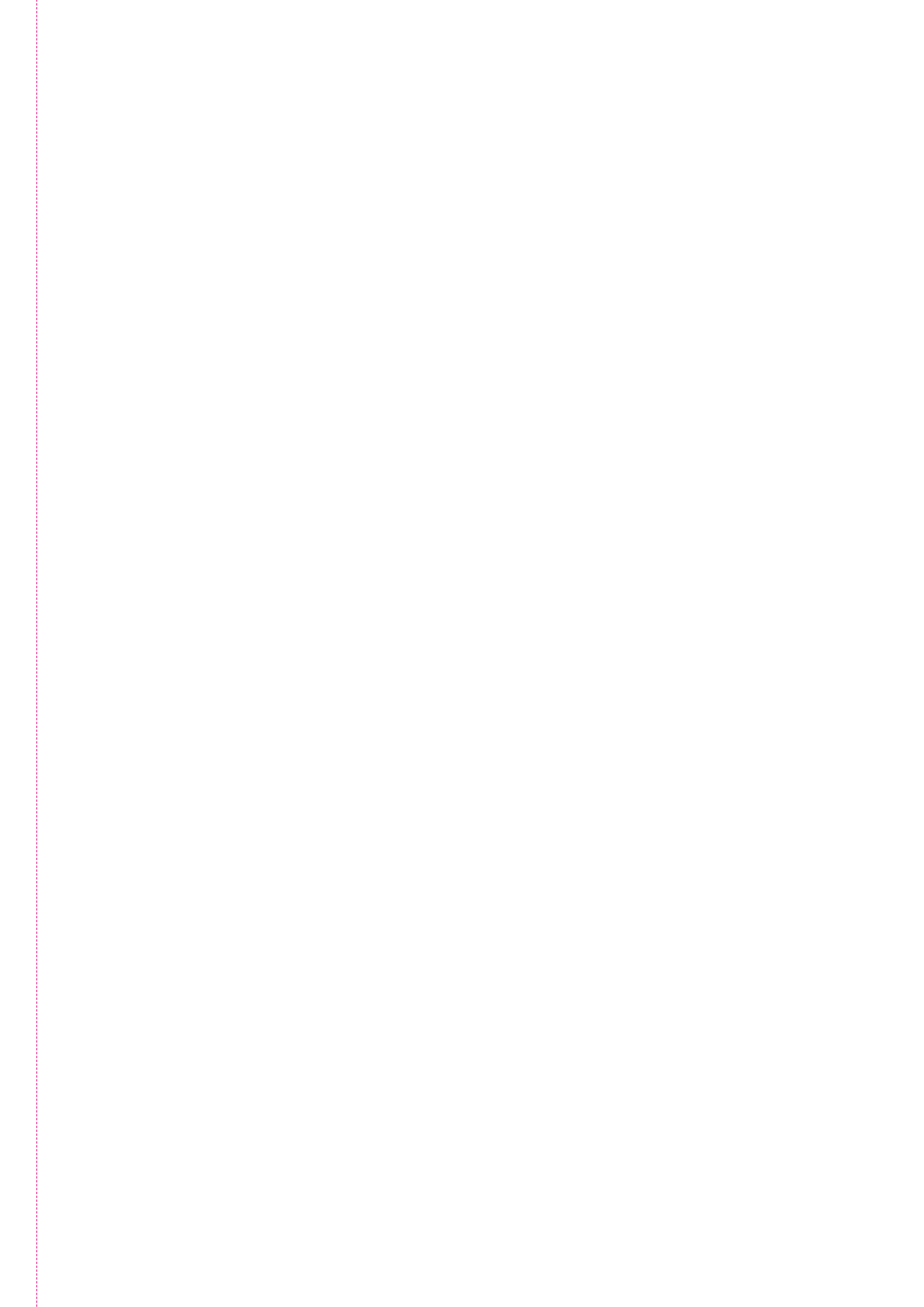
Signatur: \_\_\_\_\_

### 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: \_\_\_\_\_











Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://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 fra styremøte 16. april 2026

Boligselskap: MUNKELIA BORETTSLAG (270)

Klokkeslett: 18:00

Sted: Styrommet

**Møtedeltagere:** Knut Johan Leirpoll, Ingvild Helene Standal, Oddbjørn Nybø, Richard Alexander Kvadsheim, Liv Hilde Hansen

**Signert av:** Liv Hilde Hansen /s/, Oddbjørn Nybø /s/, Knut Johan Leirpoll /s/, Ingvild Helene Standal /s/, Richard Alexander Kvadsheim /s/

---

Sak 1

## Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

### Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

### Vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Sak 2

## Klokken 18.00: Inngå avtale samt finansieringsmodell av rørfornyingsprosjektet med orientering fra Olimb og Tom Gjertsen først

Rørfornyingsprosjektet anses som **pliktig** vedlikehold etter burettslagslova § 5-17, jf. styrets overordnede forvaltningsansvar etter burettslagslova § 8-8. Borettslaget har ansvar for å holde bygningsmassen og felles installasjoner, herunder avløpsanlegg, i forsvarlig stand. Styret har **plikt** til å sørge for at slikt vedlikehold blir **planlagt og gjennomført**. Unnlattelse kan føre til økt skadeomfang, høyere kostnader og ansvar for styret.

### Tilbud om rørfornyning

Styret har mottatt tilbud på rørfornyning av avløpsanlegg i borettslaget på ca. MNOK 24. Prosjektet er organisert som totalentreprise etter NS 8407, og omfatter hele bygningsmassen (428 leiligheter) .

### Se saksdokumenter

1) Siste avtaleutkast:

<https://arkiv.styrommet.no/s/209f3beb0fa88da40bba7393125b1b636b9/thumbs/avtale2026m04m08-Totalentrepriseavtal>

2) Øvrige dokumenter se bilag: <https://arkiv.styrommet.no/s/209f3beb0fa88da40bba7393125b1b636b9>

Det legges til grunn en styringsramme på **MNOK 26**, inkludert en usikkerhetsavsetning på MNOK 2.

Prosjektet planlegges gjennomført over flere år (ca. 5–6 år), med fleksibilitet knyttet til finansiering og fremdrift.

## Finansieringsmodell

Styret legger opp til en modell hvor:

- eksisterende oppsparte midler benyttes
- løpende drift bidrar årlig
- uttak tilpasses fremdrift i prosjektet

Driftskonto deles prinsipielt i to:

1. Dekning av løpende vedlikeholdsbehov
2. Avsetning til investering (rørfornyng)

Årlig avsetning fra drift foreslås satt til **MNOK 3**

## Finansieringskilder

Kilde/beløp:

Oppsparte midler: MNOK 11

Avsetning 2026: MNOK 3

Avsetning 2027: MNOK 3

Avsetning 2028: MNOK 3

Avsetning 2029: MNOK 3

Avsetning 2030: MNOK 3

Sum styringsramme for finansiering: MNOK 26

## Planlagt uttak (likviditetsprofil)

År/uttak:

2026: MNOK 3

2027: MNOK 4

2028: MNOK 4

2029: MNOK 4

2030: MNOK 4

2031: MNOK 4

2032: MNOK 2

Sum uttak: MNOK 25

Avvik MNOK 1 gir buffer/likviditetsmargin

## Oppsummering

- Modellen gir **fullfinansiering uten låneopptak**, forutsatt stabil drift
- Årlig avsetning på MNOK 3 vurderes som bærekraftig innenfor dagens nivå
- Prosjektets faseinndeling (5–6 år) gir nødvendig fleksibilitet
- Likviditetsprofilen er jevn og reduserer risiko for likviditetspress
- Buffer på MNOK 1 gir håndtering av mindre avvik

## Risiko

- Økte vedlikeholdsbehov kan redusere avsetningsevne
- Prisvekst utover forutsatt nivå
- Uforutsette forhold i prosjektet (avvik/tilleggsarbeider)

## Forslag til vedtak

Styret vedtar en finansieringsramme for rørfornyingsprosjektet på MNOK 26, inkludert usikkerhetsavsetning

Styret avsetter midler etter nevnte modell med:

- 1) Avsetter av oppsparte midler MNOK 11 til dette tiltaket
- 2) Årlig avsetning fra drift på MNOK 3 i perioden 2026–2030 til dette tiltaket

Driftsbudsjettet skal årlig innarbeide avsetning til prosjektet

Fremdrift og uttak tilpasses faktisk likviditet og prosjektprogresjon

Styret følger utviklingen løpende og justerer modellen ved behov

Styret gir styreleder, sammen med ett styremedlem, fullmakt til å inngå avtale med Olimb Rørfornyning AS om gjennomføring av rørfornyingsprosjektet, innenfor vedtatt kostnadsramme og i tråd med de forutsetninger som fremgår av denne saken.

## Notater fra møtet

Vi begynner med der det er mest behov.

## Vedtak

Styret vedtar en finansieringsramme for rørfornyingsprosjektet på MNOK 26, inkludert usikkerhetsavsetning

Styret avsetter midler etter nevnte modell med:

- 1) Avsetter av oppsparte midler MNOK 11 til dette tiltaket
- 2) Årlig avsetning fra drift på MNOK 3 i perioden 2026–2030 til dette tiltaket

Driftsbudsjettet skal årlig innarbeide avsetning til prosjektet

Fremdrift og uttak tilpasses faktisk likviditet og prosjektprogresjon

Styret følger utviklingen løpende og justerer modellen ved behov

Styret gir styreleder, sammen med ett styremedlem, fullmakt til å inngå avtale med Olimb Rørfornyning AS om gjennomføring av rørfornyingsprosjektet, innenfor vedtatt kostnadsramme og i tråd med de forutsetninger som fremgår av denne saken.

## Sak 3

### Klokken 19.00: Markisemannen kommer til styremøtet

Det vises til styrets forslag om å endre vedtektenes bestemmelser om solavskjerming. Her foreslår styret at såkalte "screens" skal tillates, i tillegg til dagens persienner og lameller.

Se vedlagte tilbud og presentasjon fra Markisemannen på utvendig screens med solcelledrevet motor og innvendig duk/screen uten motor i samme farge og materiale. Tilbudet vil bli gått gjennom i styremøtet. (Fargeprøver blir også lagt frem).

Hvis årsmøtet vedtar endringen av vedtektenes bestemmelser om solavskjerming, er disse nye løsningene andelseierne kan velge. Solavskjerming bestilles og betales av andelseierne, og ikke styret/borettslaget.

### **Forslag til vedtak**

Styret tar gjennomgangen av tilbudet til etterretning. Hvis årsmøtet vedtar å endre vedtektenes punkt om type solavskjerming, legges tilbudet frem for andelseierne.

### **Vedtak**

Styret tar gjennomgangen av tilbudet til etterretning. Hvis årsmøtet vedtar å endre vedtektenes punkt om type solavskjerming, legges tilbudet frem for andelseierne.

### **Vedlegg**

1. SKM\_C36826041310160.pdf

### **Sak 4**

## **Orientering – vedlikeholdsplan og gjennomføringstakt (2026)**

Styret orienteres om status i vedlikeholdsplanen slik den fremgår i Styrerommet, med særlig vekt på planlagte tiltak i 2026. Følgende tiltak inngår i årets plan (eksklusive oppstart rørfornyning):

- Årlig kontroll av brannsikring: ca. 150 000 kr
- EI-tilsyn (restart 2026): ca. 90 000 kr
- Vask av fasader: ca. 500 000 kr
- Flekkmaling og eventuelle stålbeslag: ca. 150000-700 000 kr (foreløpig estimat)
- Balkongtak (øverste balkonger) 3 pågående (hastende) saker der tak har defekt/skade, lekkasje eller blåst helt bort. Ulikenadresser/opp ganger. Utreddes pdd av Rett Bygg. Bør ta flere tak per oppgang når førddt lift og utstyr skal anskaffes/leies inn. Ukjent estimat

Samlet estimat for 2026 (uten rørfornyning) utgjør dermed om lag **1,44 MNOK**.

Saken løfter samtidig et overordnet spørsmål knyttet til gjennomføring: i hvilken grad planlagte tiltak lar seg gjennomføre innenfor året, og hvordan kapasitet, koordinering og praktiske forhold – herunder arbeidstid og fremdrift – påvirker dette. Flere av tiltakene vil berøre store deler av bygningsmassen og krever god planlegging opp mot beboernes

<https://styrommet.no/270/vedlikehold/tiltak>

### **Forslag til vedtak**

Saken tas til orientering, og alle i styret bidrar til å oppdatere vedlikeholdsplanen - både gamle data og nye.

### **Vedtak**

Saken tas til orientering, og alle i styret bidrar til å oppdatere vedlikeholdsplanen - både gamle data og nye.

### **Sak 5**

## **Inngåelse av rammeavtale – Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS (OAR)**

Styret har behov for flere strukturert og forutsigbar rammeavtaler for løpende rørleggertjenester, herunder akutte hendelser, vedlikehold og mindre prosjekter i borettslaget - for en sunn prisdannelse for handverkertjenester

Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS (OAR) er vurdert som leverandør og har oversendt forslag til rammeavtale datert 23.03.2026.

## Vurdering

### Faglig og formell kompetanse

OAR har sentral godkjenning for både prosjektering og utførelse opp til høyeste tiltaksklasse (TK3), samt FG-sertifisering for sprinkleranlegg.

Selskapet er også godkjent lærebedrift og har dokumenterte systemer for kvalitet, HMS og forsikring.

### Erfaring og kapasitet

Selskapet har ca. 61 ansatte og bred erfaring fra både serviceoppdrag og større prosjekter, inkludert næringsbygg og eiendomsselskaper.

Dette vurderes som tilstrekkelig kapasitet og kompetanse for borettslagets behov.

### Seriøsitet og etterlevelse

OAR er registrert i StartBANK og sertifisert som Miljøfyrtårn, noe som dokumenterer seriøs drift, etterlevelse av regelverk og fokus på miljø.

### Utdrag for avtalevilkår

- Døgnskuttet beredskap (24/7)
- Responstid ved akutte hendelser: innen 2 timer
- Timepris rørlegger: kr 835 eks. mva
- Vaktutrykning: kr 5 800
- Påslag: 25 % materiell, 15 % underentreprenør

Prisnivå vurderes som markedsmessig.

Det bemerkes at påslag på materiell og bruk av underentreprenører bør følges opp gjennom avtaleperioden.

### Risiko og oppfølging

- Kostnadsutvikling knyttet til materiell og underentreprenører
- Behov for løpende kontroll av fakturagrunnlag
- Avgrensning mellom servicearbeid og prosjektarbeid

Styret legger til grunn at dette håndteres gjennom aktiv oppfølging fra styret/forretningsfører.

### Forslag til vedtak

Styret godkjenner inngåelse av rammeavtale med Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS for levering av rørleggertjenester til borettslaget.

Styret legger til grunn at:

1) Avtalen kan benyttes for løpende drift, vedlikehold og hendelser.

2) Større arbeider og prosjekter behandles som egne saker i styret

kostnadsutvikling og fakturagrunnlag følges opp løpende

Styrets leder og et styremedlem i samsvar med våre vedtekter, gis fullmakt til å signere avtalen på vegne av borettslaget.

### **Vedtak**

Styret godkjenner inngåelse av rammeavtale med Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS for levering av rørleggertjenester til borettslaget.

Styret legger til grunn at:

1) Avtalen kan benyttes for løpende drift, vedlikehold og hendelser.

2) Større arbeider og prosjekter behandles som egne saker i styret

kostnadsutvikling og fakturagrunnlag følges opp løpende

Styrets leder og et styremedlem i samsvar med våre vedtekter, gis fullmakt til å signere avtalen på vegne av borettslaget.

### Sak 6

## **Vurdering av avtale og leveranse for fiber/internett**

### **Bakgrunn:**

Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere i ulike bygg vedrørende ustabil internettforbindelse (WiFi). Problemene gjelder både hastighet og periodisk bortfall, og påvirker i noen tilfeller arbeidssituasjon (hjemmekontor) og generell bruk.

Samtidig er det kjent at andre borettslag i nrområdet, etter utløp av bindingstid på fiberavtaler, har oppnådd betydelige kostnadsbesparelser ved å reforhandle eller bytte leverandør.

Dette aktualiserer behovet for en gjennomgang av borettslagets nåværende avtale med GlobalConnect.

### **Formål:**

Å gi styret et beslutningsgrunnlag for videre håndtering av:

- Stabilitet og kvalitet på dagens leveranse
- Avtalemessige bindinger
- Mulige økonomiske og tekniske alternativer fremover

### **Problemstilling:**

Styret har per i dag ikke tilstrekkelig oversikt over:

- Når fiberanlegget ble etablert
- Hvilken avtale som regulerer leveransen
- Eventuell bindingstid og oppsigelsesvilkår
- Hvem som eier infrastrukturen (GlobalConnect eller borettslaget)
- Muligheter for alternative leverandører eller avtaler

### **Vurdering:**

Per nå fremstår problemene som begrenset til et mindre antall beboere, og det er ikke dokumentert at dette gjelder en generell systemfeil i hele anlegget.

Det vurderes likevel som hensiktsmessig å:

- Følge opp leverandør vedrørende stabilitet
- Samtidig innhente full oversikt over avtaleforhold og fremtidige handlingsrom

Dette vil sette styret i stand til å vurdere både kortsiktige tiltak (utbedring) og langsiktige strategiske valg (eventuelt bytte av leverandør eller avtaleform).

### **Forslag til vedtak**

Styret ber om at følgende dokumentasjon innhentes:

- Gjeldende avtale med GlobalConnect
- Informasjon om etableringstidspunkt for fiberanlegget
- Oversikt over bindingstid og oppsigelsesvilkår
- Avklaring av eierskap til infrastrukturen

Styret sender en samlet henvendelse til GlobalConnect med forespørsel om kontroll av leveransen, herunder stabilitet og kapasitet i anlegget

Styret vurderer, basert på innhentet informasjon, muligheten for:

- Reforhandling av eksisterende avtale
- Innhenting av alternative tilbud (f.eks. via OBOS eller andre aktører)

Saken tas opp til ny behandling når tilstrekkelig grunnlag foreligger

### **Vedtak**

Styret ber om at følgende dokumentasjon innhentes:

- Gjeldende avtale med GlobalConnect
- Informasjon om etableringstidspunkt for fiberanlegget
- Oversikt over bindingstid og oppsigelsesvilkår
- Avklaring av eierskap til infrastrukturen

Styret sender en samlet henvendelse til GlobalConnect med forespørsel om kontroll av leveransen, herunder stabilitet og kapasitet i anlegget

Styret vurderer, basert på innhentet informasjon, muligheten for:

- Reforhandling av eksisterende avtale
- Innhenting av alternative tilbud (f.eks. via OBOS eller andre aktører)

Saken tas opp til ny behandling når tilstrekkelig grunnlag foreligger

## Parkeringspraksis ved oppussing og bistandsbehov

### Bakgrunn:

Det har den siste tiden vært flere saker knyttet til parkering ved oppussing og bistandsbehov, herunder:

- flere kjøretøy parkert samtidig over lengre tid/over natten
- hindret fremkommelighet for beboere, hjemmetjeneste og dagsentertransport
- uklar praksis rundt firmabiler og parkeringstillatelser
- manglende felles forståelse internt i styret

Dette har avdekket behov for en tydelig og enhetlig praksis.

### Problemstilling:

Dagens praksis fremstår som:

- uformell og delvis utydelig
- ulikt praktisert
- uten klare rammer for antall biler, varighet og plassering

Dette skaper usikkerhet for både styret og beboere, og øker risiko for konflikter.

### Mål:

- sikre fremkommelighet og sikkerhet i borettslaget
- sikre likebehandling av beboere
- tydeliggjøre styrets praksis
- redusere konflikter og klagesaker

### Forslag til vedtak:

#### 1. Oppussing

- Maks 1 håndverkerbil samtidig uten særskilt avtale
- Kun kortvarig parkering ved behov (inn/utlasting)
- Registreringsnummer skal meldes inn på forhånd
- Langtidsparkering tillates ikke

#### 2. Firmabiler

- Eventuell praksis gjelder kun biler med tydelig logo
- Kun kortvarig parkering i arbeidstid
- Gir ikke fritak fra krav om fremkommelighet

#### 3. Besøk og bistand

- Kortvarig parkering tillates ved:
  - besøk hos eldre/syke
  - bistand fra pårørende
- Parkeringstillatelse skal være godt synlig
- Skal ikke hindre fremkommelighet

#### 4. Generelt

- Stikkvei og snuplass skal til enhver tid holdes fri
- Parkering skal ikke hindre nødetater, hjemmetjeneste eller transport

- Brudd kan medføre kontroll sanksjon fra P-Service
- Styret involverer seg normalt ikke i sletting av bøter

#### 5. Kommunikasjon

- All dialog skal gå via styrets e-post
- Uformelle avtaler (SMS/muntlig) anses ikke som gyldige

#### Implementering:

- Publiseres på Vibbo
- Kommuniseres til beboere
- Legges til grunn for videre praksis

#### Vurdering:

##### Forslaget vil bidra til:

- tydeligere rammer og forventninger
- bedre fremkommelighet og sikkerhet
- mer forutsigbar og lik praksis
- redusert konfliktnivå

#### Vedtak

tas til orientering

#### Sak 8

### Oppstart av fasadebehandling med KTV Group

KTV Group er valgt til fasadebehandling av bygningene. Løsningen er å foretrekke fordi den vurderes som mer langsiktig og bærekraftig enn tradisjonell høytrykksvask som gir en mer kortvarig virkning. Behandlingen virker mot alger og sopp over tid, og tar dermed tak i årsaken til problemet, ikke bare det synlige på overflaten..

KTV Group har opplyst at behandlingen har en selvrensende effekt som utvikler seg over tid. Av den grunn er det ikke hensiktsmessig å gjennomføre en test på kun én blokk, da dette ikke vil gi et riktig bilde av effekten.

[https://ktvgroup.no/dronevask/?gad\\_source=1&gad\\_campaignid=21069490936&gclid=Cj0KCQjwkYLPBhC3ARIsAlyHi3SeYfM](https://ktvgroup.no/dronevask/?gad_source=1&gad_campaignid=21069490936&gclid=Cj0KCQjwkYLPBhC3ARIsAlyHi3SeYfM)

KTV-løsningen fremstår som et vedlikeholdstiltak, ikke bare en vask. Poenget er å behandle fasaden slik at man angriper problemet mer ved roten. Det er derfor en mer langsiktig tilnærming enn bare å spyle bort det som er synlig akkurat nå. I stedet for å bruke penger på "plaster på såret" med jevne mellomrom, velger man en løsning som kan gi bedre effekt over tid og dermed et mer forutsigbart vedlikehold. Dette er også mer bærekraftig for borettslaget.

I tillegg virker løsningen mindre belastende operativt. KTV fremhever at de jobber med dronebasert og skånsom utførelse, med mindre behov for arbeid i høyden og med fokus på dokumentasjon og systematisk oppfølging.

Kostnaden for fasadebehandling er ca. kr 375 000. Det vil i neste år/ senere år kunne være aktuelt med fasadevask ved behov. Dette er estimert til en pris på rundt kr 250 000- 300 000.

Det er avtalt at borettslaget gir KTV Group tilbakemelding i morgen om eventuell oppstart. Saken legges derfor frem for styret for orientering og for å avklare videre fremdrift.

#### **Forslag til vedtak**

Styret tar saken til orientering og slutter seg til at det gis tilbakemelding til KTV Group om oppstart, under forutsetning av endelig avklaring av tidspunkt og praktisk gjennomføring.

#### **Vedtak**

Styret tar saken til orientering og slutter seg til at det gis tilbakemelding til KTV Group om oppstart, under forutsetning av endelig avklaring av tidspunkt og praktisk gjennomføring.

#### **Sak 9**

### **Orienteringssaker**

Etter avtale med Knut Leirpoll så kan Kjell Tyrhaug sette i gang med flekkmaling i våre oppganger nå. Videre så fortsetter han også med maling og skraping av kjellermurer og vinduer. Han starter med og fullfører dette arbeidet der det er lett å komme til. Han har også gitt uttrykk for at han ville forsøke å få tatt vinduer og murer på Langbølgesiden fra Langbølgen 43 til 57 nå til høsten. Vi får vel kanskje vurdere dette når vi ser på progresjon og kostnadsbilde når vi kommer så langt. Jeg vil fortsatt foreslå at vi tar ned (klipper ned) buskene som må fjernes høsten i forveien når det gjelder den resterende bygningsmassen som må males/skrapes og at dette meldes til beboerne i god tid slik at de er forberedt på hva som er vår plan.

Vi har fått henvendelser fra Kone AS som vi tidligere har vurdert om vi skulle bytte til når det gjelder å drifte vår heis i Langbølgen 41. Vi har som kjent hatt store problemer med driften av heisen som Orona Norway AS har vært ansvarlig for. Vi har hatt et møte med Orona og bedt om at de skjerper seg. De har etter dette møtet gjennomført en service på heisen og har vel også utbedret/reparert det Oslo Heiskontroll påpekte i sin rapport i slutten av januar 2026. Jeg ringte Lasse Helseth i dag og ba om at de sender tilsvaret til rapporten noe han lovte. Han opplyste at de skal utarbeide en videosnutt om bruk av heisen som vi snakket om i møtet tidligere i vinter. Vi har ikke mottatt noen fakturaer etter at de var her og utførte service. Om det kommer er jo ikke godt å si. Hvis det ikke skjer så får vi ta det som en positiv overraskelse. Vi bør vel snart gjøre en beslutning om hva vi vil gjøre med saken. Skal vi fortsette med Orona eller å bytte til Kone.

Oddbjørn Nybø

### Forslag til vedtak

Orienteringene tas til etterretning.

### Vedtak

Orienteringene tas til etterretning.

Sak 10

## Bikeloop

### Bakgrunn

Første Bikeloop-enhet ble raskt tatt i bruk, med ca. 80 % av plassene tegnet innen 24 timer. Styret har i etterkant mottatt flere konkrete henvendelser om behov for en ny enhet, særlig i en annen del av borettslaget (LB52?).

Dette tyder på både høy etterspørsel og behov for bedre geografisk dekning.

### Tilbud

Styret har mottatt nytt tilbud fra Bikeloop:

- Engangsinvestering: **147.335 kr eks. mva**
- Drift år 1: 0 kr / fra år 2: 5.315 kr per år
- Estimert levering: ca. 9. juni 2026 (trolig før ved rask bestilling)
- Tilbudet er tidsbegrenset og rabattert

### Vurdering

Etterspørselen vurderes som reell og ikke kun midlertidig, særlig sett i lys av rask oppfylling og konkrete henvendelser. En ny enhet vil både øke kapasiteten og gi bedre tilgjengelighet i borettslaget.

Tiltaket er i tråd med mål om økt sykkelbruk og finansieres gjennom leieinntekter.

Styret anbefales å gå videre med bestilling av en ny Bikeloop NEST-enhet nå, for å sikre fremdrift og utnytte gjeldende tilbud.

### Forslag til vedtak

Styret vedtar å bestille Bikeloop NEST enhet nr. 2 i henhold til mottatt tilbud.

### Notater fra møtet

Vi tar en spørreundersøkelse via vibbo i forkant for å kartlegge behovet. Plasseringer som vurderes er:  
Kortenden av 71, mot barnehagen eller tørkebåsen mellom 50 og 52

#### **Vedtak**

Styret vedtar å bestille Bikeloop NEST enhet nr. 2 i henhold til mottatt tilbud.

#### **Vedlegg**

1. Tilbud-1021.pdf

# 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 valgkomiteen

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 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:

Husordensreglens 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 husordensreglernes 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:**

Husordensreglernes 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 husordensreglens 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:**

Husordensreglens bestemmelser om dyrehold presiseres.

✓ Vedtatt.

## 19. Styret foreslår å endre husordensreglens 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:**

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

✓ Vedtatt.

## 20. Styret foreslår å endre husordensreglens 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:**

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

✓ Vedtatt.

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

Styret foreslår å oppdatere teksten i husordensreglens 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:**

Husordensreglens 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 husordensreglens 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 husordensreglens 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 stedet benyttes vanlige avsnitt, slik det er gjort i resten av husordensreglene.

✓ Vedtatt.

### 24. Styret foreslår å endre husordensreglens 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 persiener. 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, persiener 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 strømknudner 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 inneklime:

- Konsekvenser for eksisterende ventilasjonsløsninger
- Risiko for fukt, trekk eller forverret inneklime

Tekniske og bygningsmessige forhold

- Risiko for støy, vibrasjoner og bygningssskader
- Krav til fagmessig montering og ansvar ved eventuelle skader

Fremtidig vedlikehold og rehabilitering

- Om varmpumper 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 varmpumper i Munkelia borettslag.

✓ Vedtatt. Avgjort ved kloddtrekning, 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 dagens 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 kostnadskrevenende 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 insekter som har sitt tilholdssted der.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Vaktmester har allerede instruksjoner 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 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  
Heidi W. Svendsen

Protokollvitne  
Hege Bø Johansen /s/

Protokollvitne  
Reyhaneh Rad Azar /s/

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for MUNKELIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950948272

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 94.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Som møteleder er foreslått borettslagets rådgiver i OBOS Heidi Wilhelmine Svendsen

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 73

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Hege Bø Johansen og Reyhaneh Rad Azar er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 23

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Møteleder  
Heidi W. Svendsen

Protokollvitne  
Hege Bø Johansen /s/

Protokollvitne  
Reyhaneh Rad Azar /s/



# Oslo kommune

## Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck  
LANGBØLGEN 40

Dato: 04.05.2026

Deres ref:  
Bestillingsnr.: 86531888  
9176246

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

---

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.159 BNR. 232

---

Vi viser til bestilling av 20260504 for LANGBØLGEN 40.

## **GNR. 159 BNR. 232**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.05.1966.

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

**29927 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

## **Plan- og bygningsetaten**

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit  
Seksjonsleder



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

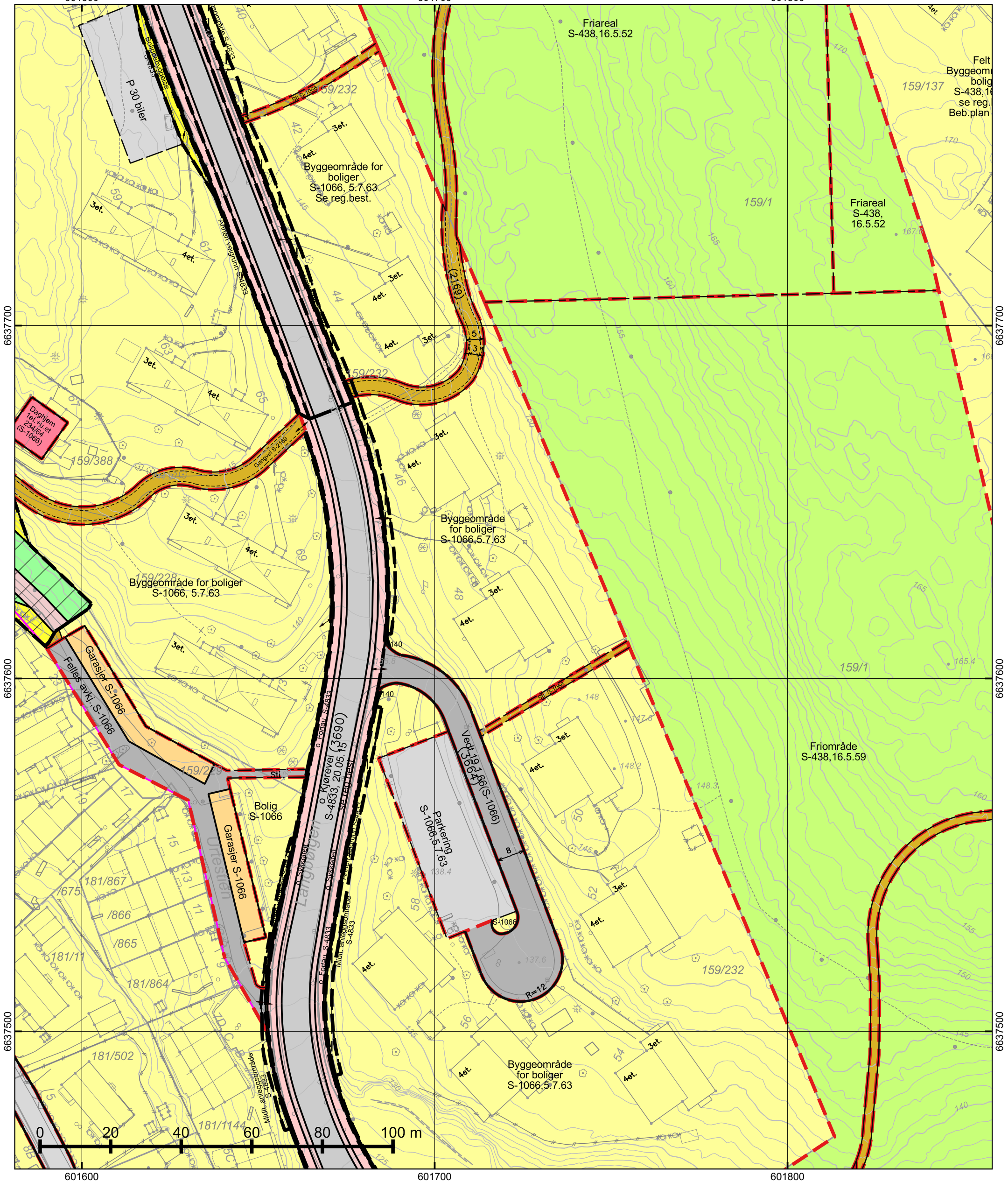
Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



601600


601700

601800

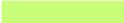

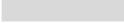








\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 04.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 157126/ 86531888	Deres ref.:	
	Adresse: Langbølgen 40	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 159/232		

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3040 - Friområde

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense

 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense


 RpSikringSone


 RpSikringGrense

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning


 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense

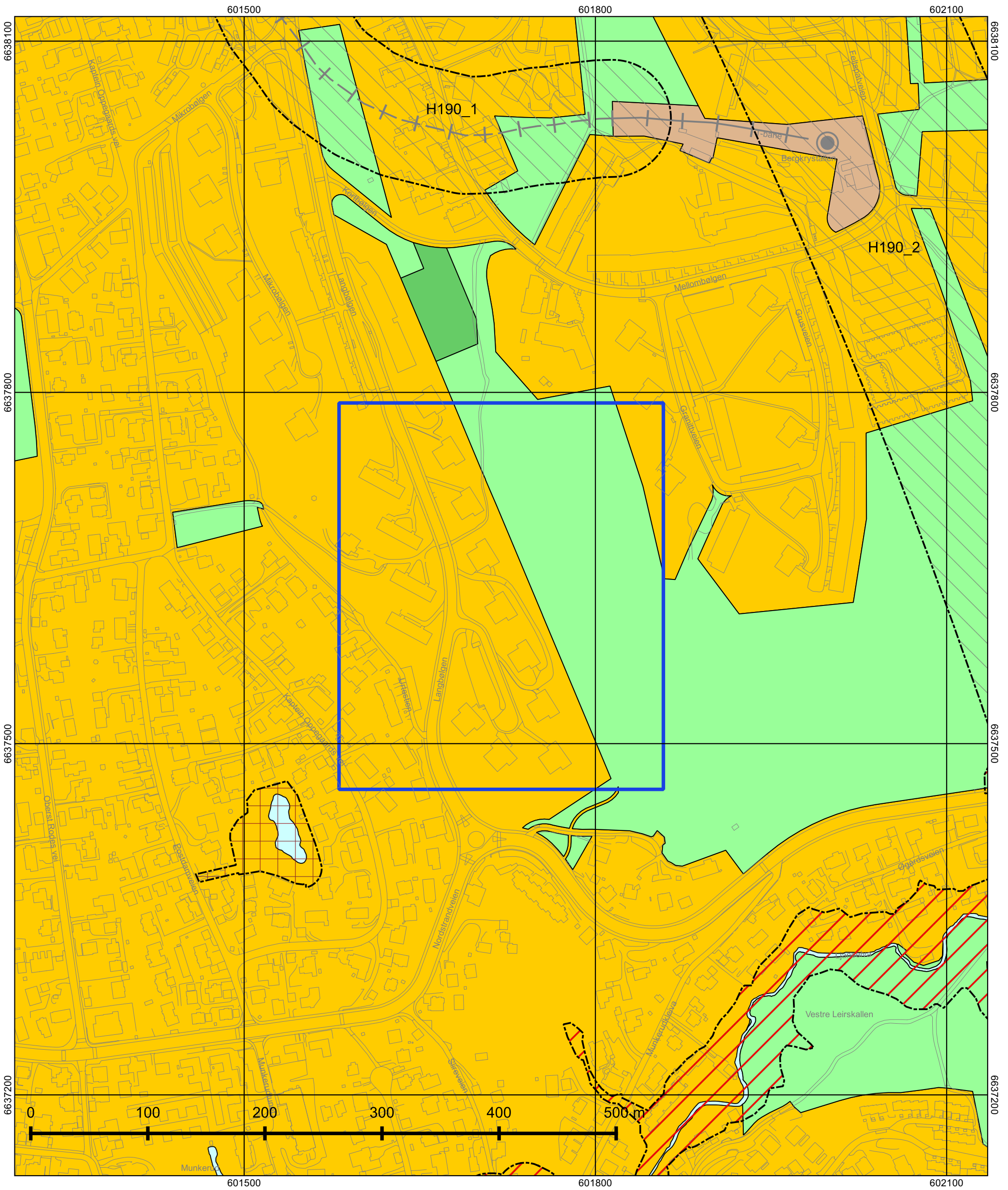
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Avkjørsel



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157126/86531888

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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
TRONDHEIMSVEIEN 5<sup>III</sup> \* OSLO 1  
Ove/BR

**KOPI**

Oslo, den **22.9.70**

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

**gnr159 bnr 232 bl.1. Langbølgen 40.**

Journalnr.

**63/147**

Arbeidets art

**Boligblokk.**

Avsluttende synsforretning

**12/6-70**

Bygningens art

**Nybygg.**

Byggherre

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

Byggemelder

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

Ansvarshavende

**Bygmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3, Oslo 6.**

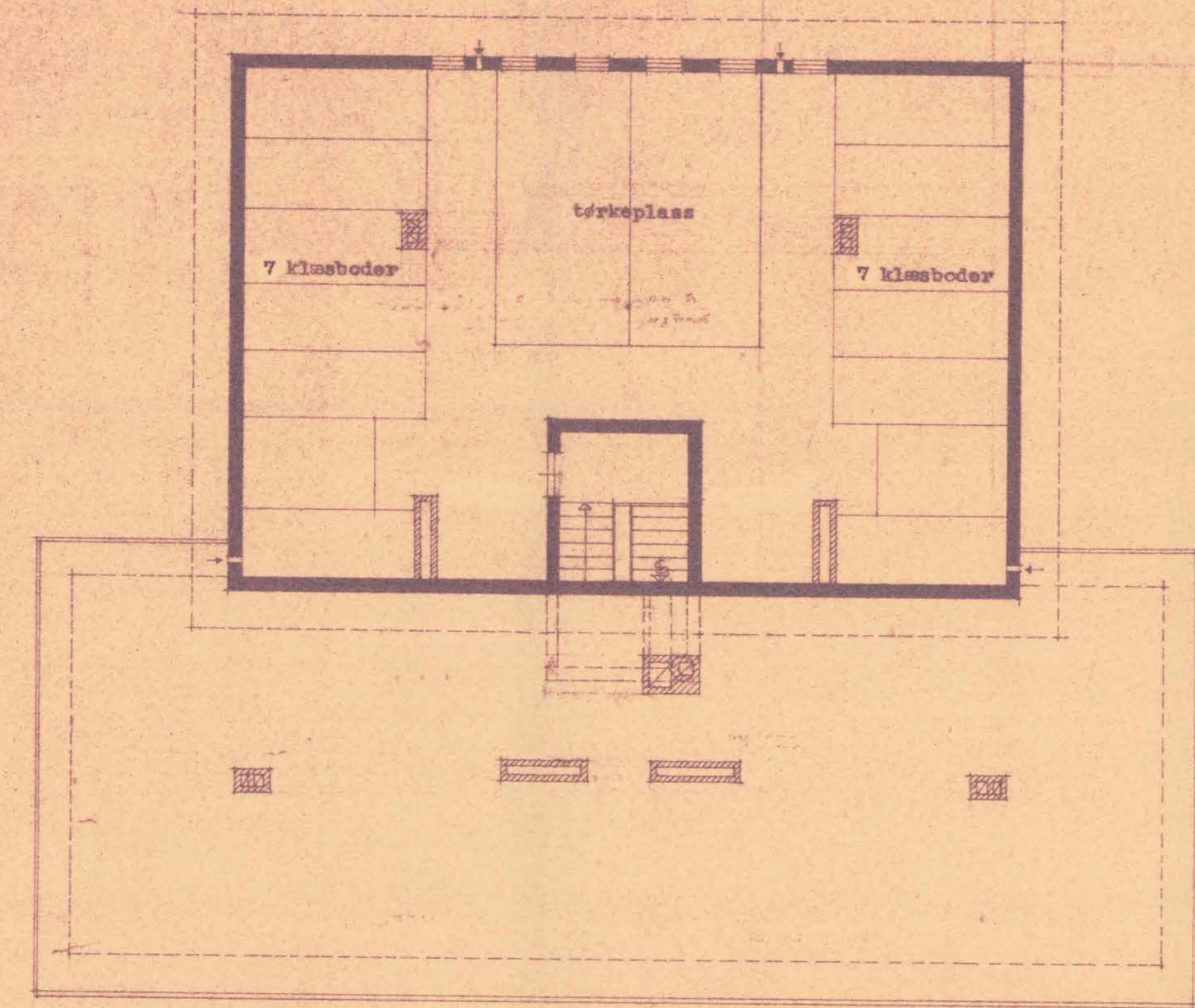
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

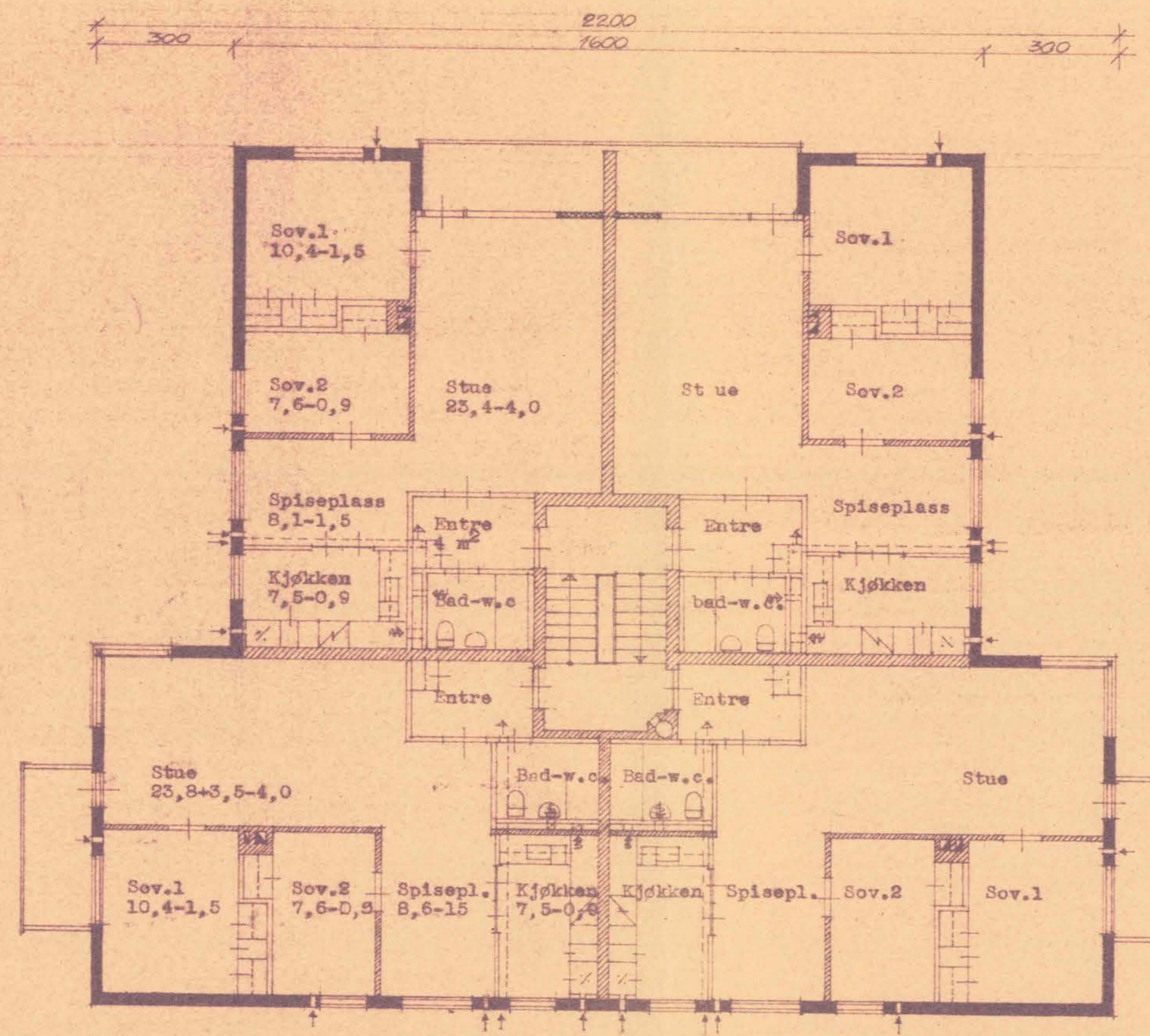
Distriktsingeniør

**Olav Vevle.**

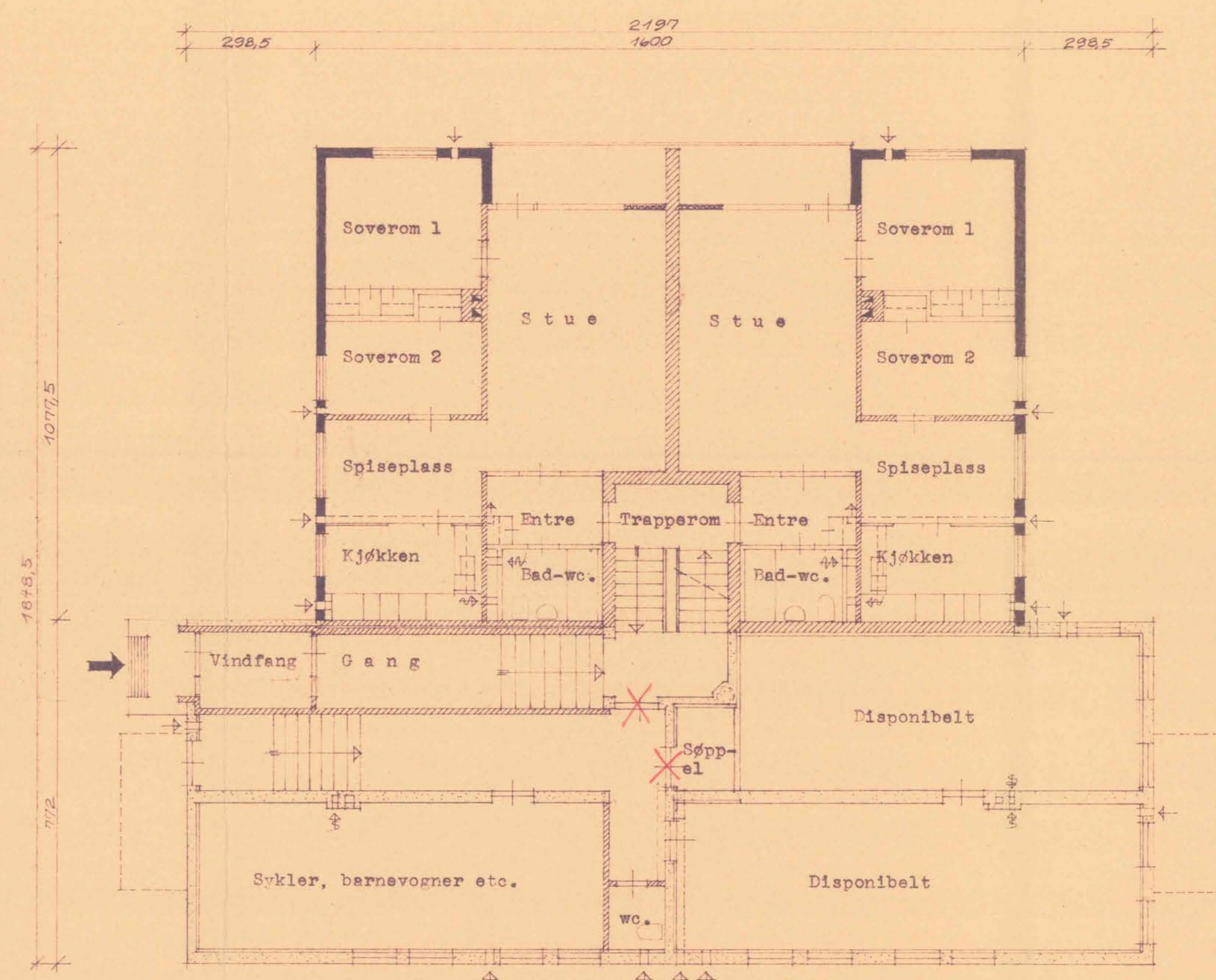
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tilattelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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



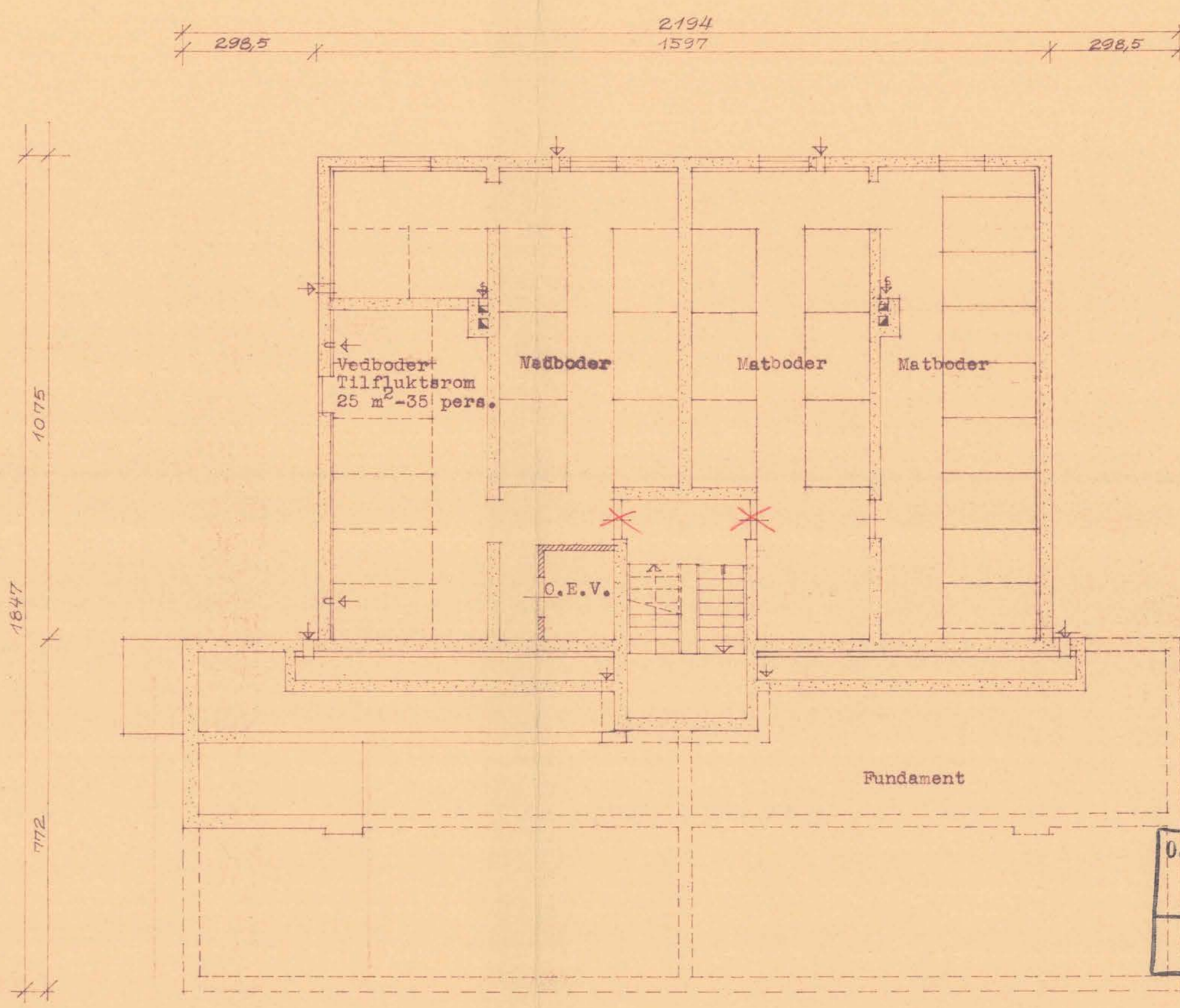
PLAN AV LOFT



PLAN AV 2, 3 og 4. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE OG KJELLER



PLAN AV KJELLER

OSLO BYGNINGSKONTROL  
MOTTATT  
16 FEB 1967

O B O S ANLEGG 270, MUNKELIA B.L.

OSLO: 8-1-63  
MÅL: 1:100

Plan av loft, 2, 3, og 4 etg.  
1. etg. og kjeller.  
Blokk nr. 1 og 2.

HELGJE B. THAMS  
ARKITEKT M.N.A.L.

63202

Arbeidets art Fasadeendring

Arbeidssted Langbølgen 40	Matr.nr. Gnr.159, bnr.232	J.nr. 88/5107
------------------------------	------------------------------	------------------

Byggherre

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

Ansvarshavende

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

AS/lw

Dato 4.7.1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Byggestart

TBO-HAGLINDS AB

73224 ARBOGA  
SVERIGE

Dato: **05 MARS 2003**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199911331-17  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Cristina Vernhardsson

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LANGBØLGEN 40	Eiendom:	159/232/0/0
Tiltakshaver:	Munkelia Borettslag v/Bakka	Adresse:	Langbølgen 50, 1150 OSLO
Søker:	Opak a/s	Adresse:	Postboks 128 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Løf Solheim  
Avd.ing.1

Cristina Vernhardsson  
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver:



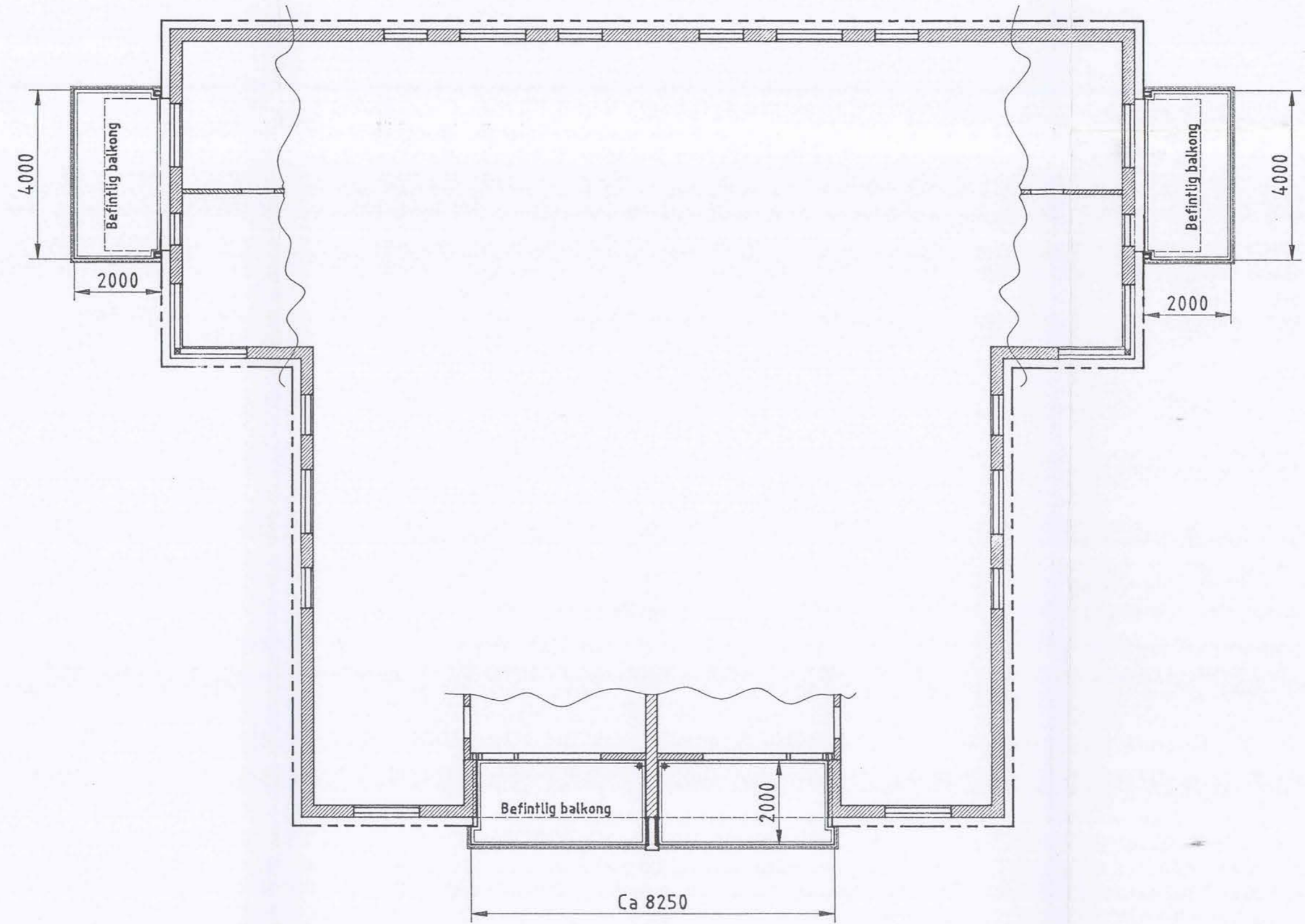
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Telefon: 22 66 22 66  
Trondheimsveien 5 22 66 20 20  
0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

BYGGLOVSHANDLING  
MUNKELIA BORETTSLAG  
OSLO




5  
 OSLO KOMMUNE  
 PLAN- OG  
 BYGNINGSETATEN

600KJENT  
 7/5/11 *Arb. Subson*

ADRESSER

- LANGBØLGEN 42-44-48-52-54
- LANGBØLGEN 56-58
- LANGBØLGEN 40-46-50
- MIKROBØLGEN 1-3-5-7-9-11-13

*T. K. H. H. H.*

BET.	ANT.	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>				
<b>MUNKELIA BORETTSLAG OSLO</b>				
 732 24 ARBOGA Besøksadresse: Jødersvøgen 10 Arboga Tel: 0589-86600 Fax: 0589-86622				
PROJ. NR.	1711	RIT./KONSTR. AV	<i>Mos</i>	HANDLÄGGARE
DATUM	2000.11.23	GRANSKAD AV		O. Haglind
TYPISKT MELLANETAGE MED BALKONGER FÖRE OCH EFTER OMBYGGNAD				
BLOCK 1-10 OCH 17-23				
CADSKALOR	1:100	RITN.NR.	A300	BET.

# Tilstandsrapport

📍 Langbølgen 40, 1150 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 159, bnr. 232

# Andelsnummer 303

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 16520-26092

Eiendomsverdi ref nr: PD8268

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

[fhb@taksator.no](mailto:fhb@taksator.no)

920 25 670



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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.



### 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



### 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.



### 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.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Praktisk innredet 3-roms andelsleilighet i 4. etasje, hjørneleilighet.  
Fra stuen er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på 8 m<sup>2</sup>.  
Leiligheten har attraktiv beliggenhet i ytterkanten av borettslaget, ettermiddags-/kveldssol og utsikt.

Nåværende eiere overtok leiligheten i desember 2024 og fikk i 2025 utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- \* Badet ble modernisert/flislagt. Badet ble noe utvidet og det ble i praksis bygget et nytt bad.
- \* Det ble montert ny kjøkkeninnredning m/integrerte hvitevarer.
- \* Det ble montert ny innmat i sikringsskapet.
- \* Det ble montert nytt rørskap + ny 120 l Ekspress varmtvannsbereder i kjøkkenbenken.
- \* Det har blitt lagt ny 1-stavs laminat + at alle vegger og himlinger ble fornyet/oppgradert. Overganger mellom vegg og karm er utført uten bruk av gerikter/utforinger.
- \* Gulvet i entre/gang ble flislagt på varmekabler.
- \* Det ble montert nye innerdører + nye garderobeskap i entre/gang og største soverom.
- \* Det ble montert ny, vegghengt peisovn.
- \* På balkonggulvet ble det lagt nye, beisede gulvbord.

I regi av borettslaget har det de senere år blitt utført følgende rehabilitering:

- \* I 2021 ble avtrekkskanalene rensert.
- \* I 2023 ble pipeløpene rehabilitert.
- \* I 2022 ble alle vinduene skiftet, bortsett fra ett soveromsvindu som vender mot innglasset balkong samt balkongdør.

Samlet sett gir dette en romslig og praktisk innredet 3-roms hjørneleilighet. Ved gjennomførte oppgraderinger ble det lagt vekt på praktiske løsninger samt kvalitet på utstyr og materialer.

## 3-roms andelsleilighet - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

- \* Boligblokk i betong-, mur- og trekonstruksjoner.
- \* Betongsåle, antar fundamentert til faste masser.
- \* Grunnmur i betong.
- \* Yttervegger i murkonstruksjoner/teglstein, som er tilleggsisolert + felter ved balkongen med liggende kledning.
- \* Vinduer med isolerglass, fra 2012 + 1 soveromsvindu og balkongdør som er stemplet produksjonsår 1987 (ikke skiftet fordi de går mot innglasset balkong).
- \* Entredør, med brann- og lydklassifisering.
- \* Støpte dekker som etasjeskillere.
- \* Tak i trekonstruksjoner, som er tekket med papp.
- \* Fra stuen er det utgang til innglasset balkong, med gulvareal på ca 8 m<sup>2</sup>, tremmegulv.
- \* Støpte betongtrapper/reposer med terrasso og malte vegger i oppgang.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, alle flater ble fornyet/oppgradert i 2025.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet. Arbeidet omfattet skifte av sluk og legging av membran og påstøp med varmekabler. På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr. Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, innredningen er montert i åpen løsning.

Det er montert waterguard/aquastop i kjøkkenbenken og komfyrvakt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- \* Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- \* 120 l Ekspress varmtvannsbereder fra 2025, som er montert i kjøkkenbenken.
- \* Vannrør fra 2025, plastrør er lagt med fordelerskap.
- \* Avløpsrør av plastrør.
- \* Elektrisk oppvarming med varmekabler i entre/gang og bad, forøvrig ved løse ovner.
- \* Peisovn i stuen, fra 2025.
- \* Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra som ble fornyet/lagt nytt i 2025 og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet. Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med modernisering av leiligheten i 2025, inkludert montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 19,4,2025.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

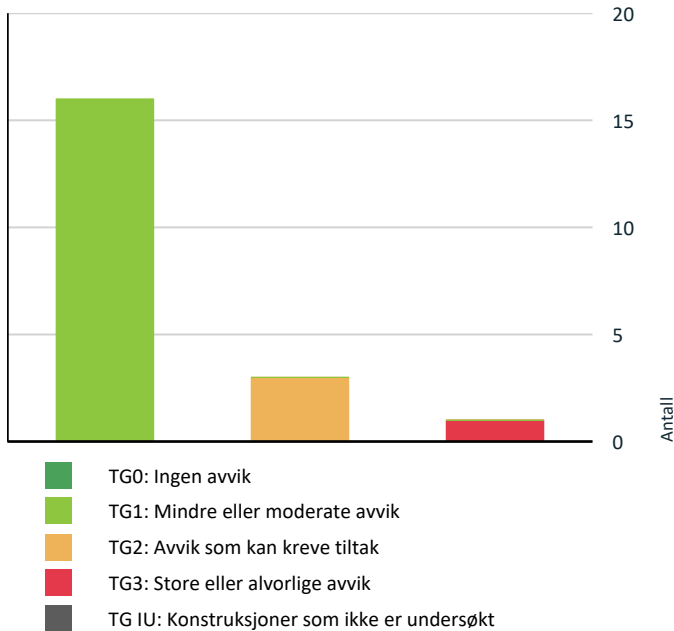
[Gå til side](#)

### 3-roms andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

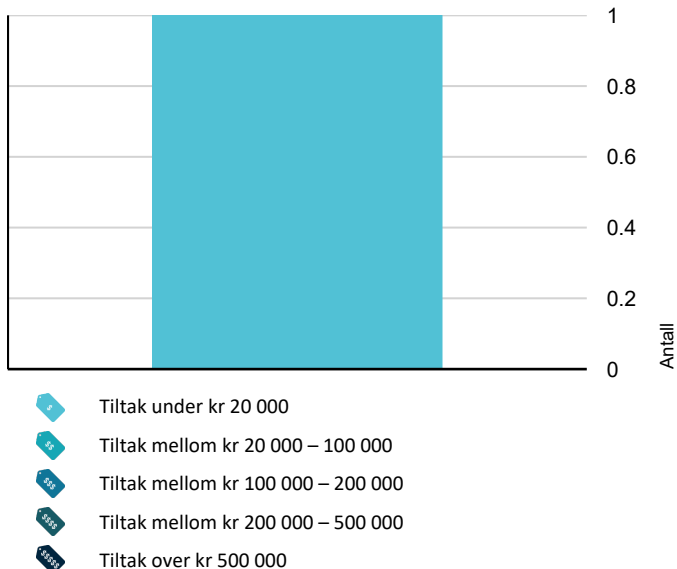
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eier fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Veranda, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms andelsleilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > 4. etasje > stue/spisestue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1965

### Kommentar

Iflg Norges Eiendommer.

### Standard

Leiligheten har normal standard ut i fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

### Vedlikehold

Leiligheten er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass og trekarmer, som ble skiftet i regi av borettslaget 2012.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

### TG 2 Vinduer - 2

#### Beskrivelse

1 soveromsvindu og balkongdør som er stemplet produksjonsår 1987.

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1 soveromsvindu og balkongdør som er stemplet produksjonsår 1987.

Det påpekes at vindusglassene i disse er snart 40 år gamle og har passert forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelens tiltenkt funksjon.

1 soveromsvindu og balkongdør er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Isolerglass med denne alder har lavere isoleringsevne enn nyere løsninger. Dette kan gi noe økt varmetap og redusert komfort nær vinduet og døren, uten at det nødvendigvis innebærer funksjonssvikt.

#### Tiltak:

Tiltak er normalt ikke nødvendig så lenge isolerglassene er hele og fungerer som forutsatt.

Vinduet og balkongdøren er vurdert til TG 2 på grunn av alder, muligheter for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med nye isolerglass.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

#### Beskrivelse

Fra stue/spisestue er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 8 m<sup>2</sup>, tremmegulv.

# Tilstandsrapport

Rekkverkshøyden på balkongen ble målt til 106 cm - som tilfredstiller dagens krav til rekkverkshøyde på 100 cm.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv med laminat og fliser.  
Vegger med malte flater og fliser.  
Himlinger malte flater.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Det er støpte dekker som etasjeskillere og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger. Etasjeskiller virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue/spisestue/kjøkken og det største soverommet.

- \* I stue/spisestue/kjøkken ble det målt høydeavvik på 20 mm.
- \* I det største soverommet ble det målt høydeavvik på 20 mm.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

\* I stue/spisestue/kjøkken og det største soverommet ble det målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet. Resultatene/skjevhetene ansees for å være mer enn det normale.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på 20 mm i stue/spisestue/kjøkken og det største soverommet, noe som er mer enn det som anses som normalt. Avviket kan påvirke brukskomfort og videre overflatearbeider, men gir ikke nødvendigvis tegn til pågående endringer.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort.

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

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Vegghengt peisovn i stuen, montert i 2025.  
Glassplate på gulvet foran peisovnen.

Teglsteinspipe, som i 2023 ble rehabilitert i regi av borettslaget.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Malte dører, nye i 2025.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

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

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap i entre/gang og ette soverom.

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

I 2025 ble badet modernisert/flislagt og samtidig noe utvidet.

Fra utstedt dokumentasjon vedrørende membran: "Badet er bygget opp med to-lags membranløsning for å sikre ekstra sikkerhet og varighet. Først ble det benyttet Litex 1,5 mm sveiset banemembran direkte på undergulvet. Deretter ble det lagt armeringsnett og elektriske varmekabler, som ble innstøpt i godkjent støpemasse. Til slutt ble det påført et heldekkende lag med smøremembran over hele gulvet, inkludert oppkanter og rørgjennomføringer. Løsningen er i tråd med anbefalingene i BVN og gir dobbel beskyttelse mot fukt og lekkasjer."

På veggene ble det montert våtromsplater med påføringsmembran som underlag for veggfliser. Det ble lagt nye vannrør og montert nytt sanitærutstyr.

Det ble i praksis bygget et nytt bad.

Eiere har dokumentasjon for utført arbeid.

### 4. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er flislagte.

Himling er malt, med downlights.

### 4. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabel.

Det ble målt høydeforskjell på 40 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved badedør.

Forskriftskravet er at våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter må være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist og dette er ok.

Fall i dusj er ok.

### 4. ETASJE > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og sveiset membran og påføringsmembran, som ble skiftet/lagt i 2025.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Heldekkende servant, servantskap, speil, veggmontert spyletoalett og 2 svingbare dusjvegger ved nedsenket dusjhjørne. Opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

## 4. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte, som trekker ut luft fra rommet. Det er tilluftsspalte ved døren.

Det er ukjent om det er egen kanal opp over tak eller felleskanal, det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte på avtrekk til felleskanal.

## 4. ETASJE > BAD

### Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet ligger mot leilighetens omsluttende vegger + at det er murvegger rundt dusjhjørnet.

Det gjøres ikke fuktsøk i dusjhjørnets vegger i bad hvor det er flislagt på våtromsplater. Fuktsøkere fungerer ikke på vegger med denne oppbygging - det er flislagt på våtromsplater i gjeldene dusj/bad.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/SPIESTUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning fra Sigdal med finerte fronter, som er montert i åpen løsning med stue/spisestue og med koke-/spiseøy. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Plater over benken. Integrert stekeovn, oppvaskmaskin, kjøle- og fryseskap samt bred induksjonstopp med m/innfelt ventilator med kullfilter.

I 2025 ble det montert ny kjøkkeninnredning og integrerte hvitevarer. Det er montert aquastop/waterguard i kjøkkenbenken samt komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

## 4. ETASJE > STUE/SPIESTUE/KJØKKEN

### ! TG 3 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekkskanal er ført i gjennom skapsokkel og ut i rommet. Det er ikke avtrekksventiler i stue/kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet, og forøvrig ikke avtrekksventilasjon i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

## Tiltak:

Det antas at rommet opprinnelig hadde avtrekk til veggventil eller til luftpipe i vegg mellom bad og kjøkken. Dette bør undersøkes nærmere for etablering av avtrekksventil.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannrør av plast, som er lagt rør-i-rør og med fordelerskap i badet. Fordelerskapene har overløpsrør via innkassing til toalett, med spalte i bunnen av innkassingen.

Vannrørene ble lagt nye i 2025.

Stoppekran i innkassing til toalett.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør er av plast.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, foretting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg.

Tilluft slippes inn via ventiler samt spalteventiler i vinduskarmer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftning av luft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

#### Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Antar 120 l Ekspress varmtvannsbereider i kjøkkenbenken.  
Ukjent vedrørende strømtilførsel er via stikkontakt eller direktekoblet.

## ! TG 1 Andre installasjoner

### Beskrivelse

\* Downlights i bad, lamper fungerer.

\* Elektrisk oppvarming ved varmekabler i flislagt gulv i entre/gang og badegulv, forøvrig løse ovner.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befarings, det antas at disse fungerer som forventet.

## 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 forenklete 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

Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra som ble fornyet/lagt nytt i 2025 og det ble samtidig montert ny innmat i sikringsskapet.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.  
Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

\* Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med modernisering av leiligheten i 2025, inkludert montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 19,4,2025.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med modernisering av leiligheten i 2025, inkludert montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 19,4,2025.**

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

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

# 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

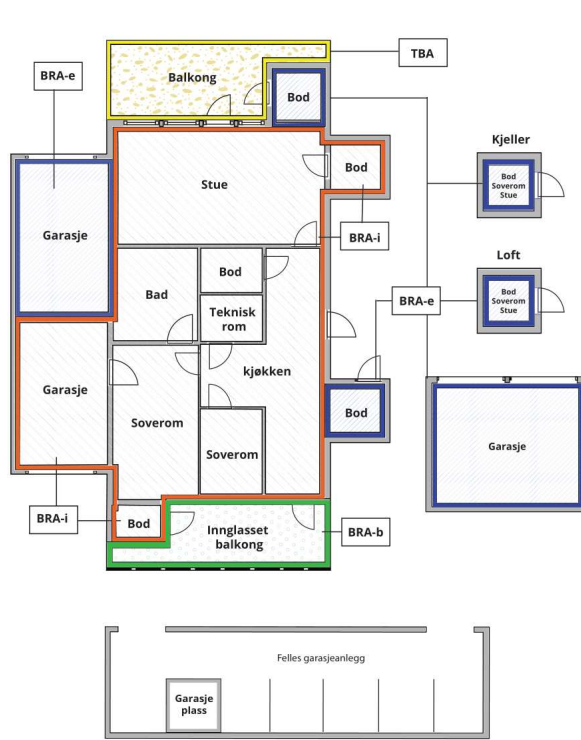
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 boden
Innglasst balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasst 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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.

## 3-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft - fellesareal		6		6	
4. etasje	73		9	82	
Kjeller - fellesareal		4		4	
<b>SUM</b>	<b>73</b>	<b>10</b>	<b>9</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>92</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal		Bod	
4. etasje	Entre/gang, bad, 2 soverom, stue/spisestue/kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller - fellesareal		2 boder	

### Kommentar

4-roms andelsleilighet i boligblokk, hjørneleilighet.  
Boligblokk over 4 plan, oppdelt i halvplan + lagringsloft og kjellerplan.

Leiligheten ligger i 4. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten er innredet med:  
Entre/gang, bad, 2 soverom og stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning.  
Romhøyde i stuen er 2,51 m.

Fra stue/spisestue er det utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca 8 m<sup>2</sup>.

Det medfølger:

- 1 loftsbod merket "403" på 6 m<sup>2</sup>.
- 2 kjellerboder merket "403" på henholdsvis 2,2 - 2,2 m<sup>2</sup>.

Felles tørkeloft.  
Felles sykkelparkering i kjeller.  
Fellesvaskeri i kjeller på nabobygg.

\* Leiligheten i bygget er fra OBOS fordelt med U. etasje som 1. etasje. Ved balkongen til gjeldene leilighet, er det tydelig at leiligheten ligger i 3. etasje. Rapporten bruker etasjeinndelingen som OBOS bruker.

\* BRA-b / innglasset balkong, inkluderer vegg mot leiligheten.

\* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:  
Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.  
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.  
Dette er i henhold til gjeldende målerregler (NS3940).  
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Finn H. Bjørntvedt Patricia Sofia Jacobsen Jardim, som påviste og ga opplysninger	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	232		0	29907.1 m <sup>2</sup>	Iflg Norges Eiendommer	Eiet

### Adresse

Langbølgen 40

### Hjemmelshaver

### Kommentar

Felles tomt for borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
403/Munkelia Borettslag	950948272	403	OBOS tlf: 22 86 55 00	Patricia Sofia Jacobsen Jardim og Sebastian Xerxes Storløykken

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
303	100	11 900	87 683 04.05.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2025	Samlet aksjekapital:		42 800
Omløpsmidler:	11 764 173	Samlet innskuddskapital:		4 951 200
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+	39 957 928
Disponible midler:	10 215 421	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		44 909 128

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt borettslag på Lambertseter / Munkelia.

Kort avstand til barnehager, skoler alle trinn, idrettsanlegg og offentlig kommunikasjon samt Lambertseter senter med alle sine forretninger og servicetilbud.

Borettslaget har parkerings- og garasjeplasser som fordeles etter lister; gateparkering ellers hvor det i veien også er ladeplasser for el-biler.

### Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via intern stikkvei.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Trafikkskjermet og barnevennlig bomiljø.

Pent opparbeidede fellesarealer i borettslaget med bord, benker og lekeplasser.

### Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.506,08 pr måned som inkluderer felleskostnader med kr 4.160,88, TV/internett med kr 215,20 og trappevask med kr 130,- samt vanlige poster for borettslag.

### Bebyggelse

Munkelia Borettslag består av i alt 428 leiligheter fordelt på 17 punkthus- og 6 lamellblokker i 3 til 4 etasjer og 1 høyblokk i 9 etasjer. Første innflytting i borettslaget skjedde i 1965 og tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 950 948 2720 og OBOS er forretningsfører.

\* Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 22.9.1970

Borettslaget har egen hjemmeside: <https://vibbo.no/munkelia>

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikrig ASA	94928800			

### Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Eiere		Det er oversendt dokumentasjon for utført arbeid i badet i 2025	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Det er utstedt ferdigattest for oppføring av bygget/leiligheten, datert 22.9.1970	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Det er utstedt Samsvarserklæring for el-arbeid som er utført i forbindelse med modernisering av leiligheten i 2025, inkludert montering av ny innmat i sikringsskapet, datert 19.4.2025	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eieres Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PD8268>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon