



Velkommen til

# Langbølgen 75
# 1150 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

# Langbølgen 75
# 1150 Oslo

# Moderne og stilren 4-roms leilighet på 83 m². Skjermet topp- og endeleilighet. Sydvestvendt balkong. Munkerud skole.

Attraktiv topp- og endeleilighet i 3. etg med meget god planløsning og tre soverom. Romslig stue i dels åpen løsning mot kjøkkenet med utgang til solrik og sydvestvendt, innglasset balkong på ca. 7,5 m². Leiligheten er pent oppusset med kjøkken og bad/wc fra 2017 samt moderne overflater i stilrene farger og 1-stavs parkett. Leiligheten ligger i et veletablert boligområde med grønne fellesarealer, kort vei til Munkelia T-bane og tilhørighet til Munkerud skole.

- Topp- og endeleilighet på 83 m² i 3. etg.
- Sydvestvendt, innglasset balkong på 7,5 m²
- Stilrent kjøkken og bad fra 2017
- Romslig stue med store vindusflater og pipeløp
- Tre soverom og godt med garderobeplass
- Tre kjellerboder med god oppbevaringsplass

## Nøkkelinformasjon

| | | |
|---|---|---|
| **Prisantydning** | kr | 6 590 000 |
| **Andel fellesgjeld pr 05.10.2026** | kr | 97 938 |
| **Omkostninger*** | kr | 9 496 |
| **Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.** | kr | 6 697 434 |
| **Felleskostnader pr. mnd.**** | kr | 5 504 |
| **BRA/BRA-I** | | 101/83 m² |
| **Ant. sov.** | | 3 |
| **Eiendomstype** | | Andelsleilighet |
| **Eierform** | | Andel |
| **Byggeår** | | 1965 |
| **Etasje** | | 3 |
| **Energimerking** | | F |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Øystein Opheim**

93 03 10 16
oystein.opheim@em1sornorge.no

# Informasjon om eiendommen

**Pris**

| | | |
|---|---|---|
| Prisantydning | kr | **6 590 000** |
| Andel fellesgjeld pr 05.10.2026 | kr | **97 938** |
| Omkostninger* | kr | **9 496** |
| Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk. | kr | **6 697 434** |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | **5 504** |

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 504 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Trappevask: kr 130,-
TV og internett: kr 244,-
Felleskostnader: kr 5 130,85

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 05.10.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

**Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi**
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 39 108 263,22 pr. 05.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207767786
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo: kr 3 039 546,22
Andel av saldo: kr 0,00
Innfrielsesdato: 30.10.2035
Type rente: Flytende rente
Rente: 5,29 %
IN-ordning: Ja. Andelens saldo på dette lånet er nedbetalt.

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207882062
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo: kr 3 676 390,-
Andel av saldo: kr 9 984,52
Innfrielsesdato: 30.10.2052
Type rente: Flytende rente
Rente: 5,29 %
IN-ordning: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207882070
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo: kr 21 026 607,-
Andel av saldo: kr 57 091,17
Innfrielsesdato: 30.12.2046
Type rente: Flytende rente
Rente: 5,29 %
IN-ordning: Nei

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98208057774
Type: Annuitetslån, 12 terminer i året
Restsaldo: kr 11 365 720,-
Andel av saldo: kr 30 863,16
Innfrielsesdato: 30.03.2053
Type rente: Flytende rente
Rente: 5,29 %
IN-ordning: Nei

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

**Registerbetegnelse**
Andel nr. 266 i MUNKELIA BORETTSLAG, org. nr. 950948272.
Andelen ligger i MUNKELIA BORETTSLAG og forretningsfører for borettslaget er OBOS boligbyggerlag avdeling forkjøp..
Innskudd: Kr 12 900

**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.

**Om borettslaget**
Munkelia Borettslag (org.nr. 950 948 272) er et borettslag tilknyttet OBOS som forretningsfører. Borettslaget består av 428 andeler. Beboerportal er vibbo.no.

Hovedpunkter fra ordinært årsmøte 29. april 2026:
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets overskudd ble overført til egenkapital.
• Vedtektsendringer ble vedtatt: presisering av elektronisk kommunikasjon fortrinnsvis via Vibbo, krav til opplegg for oppvask- og vaskemaskin, ny bestemmelse om plikt til automatisk lekkasjestopper (TEK 17 § 15-5), samt prioritert rekkefølge for varamedlemmer.
• Husordensreglene ble oppdatert og presisert for fellesrom/trapperom, vaskeri, ro og orden,

naboskap og dialog, dyrehold, VVS, fiber/nett og balkonger/solavskjerming.
• Styret ble gitt fullmakt til å utrede muligheten for installasjon av varmepumper.
• Det ble vedtatt å installere kameraovervåkning ved garasjeanlegget (i tråd med GDPR).
• Styret fikk i oppdrag å utrede utskifting av resterende vinduer og verandadører innen årsmøtet i 2027.

Planlagte og pågående prosjekter:
Borettslaget har over lengre tid arbeidet med å vurdere behovet for rehabilitering av avløpssystemet. Store deler av avløpsrørene er fra borettslagets oppføring i perioden 1963–1967 og nærmer seg slutten av forventet teknisk levetid. Arbeidet med problemstillingen har pågått siden 2012, og det er gjennom årene innhentet rapporter, gjennomført tekniske vurderinger og vurdert ulike metoder og leverandører.

Styret har besluttet å benytte rørfornying som vedlikeholdsstrategi og har inngått avtale med Olimb Rørfornying AS. Ved valg av leverandør er det blant annet lagt vekt på dokumentert erfaring, referanseprosjekter, metodevalg og samlet økonomi. Rørfornying er valgt fremfor tradisjonell utskifting fordi metoden innebærer mindre inngrep i leilighetene, lavere kostnader og kortere gjennomføringstid. I forkant av beslutningen ble beboerne invitert til å komme med innspill. Tilbakemeldingene ga uttrykk for et ønske om en kostnadseffektiv løsning som samtidig ivaretar nødvendig vedlikehold. Styret har tatt innspillene med i den samlede vurderingen.

Prosjektet er planlagt gjennomført trinnvis over flere år for å fordele kostnadene og redusere behovet for låneopptak. Tentativ oppstart er satt til uke 1 i januar 2027. Beboerne vil motta nærmere informasjon før arbeidene igangsettes.

Fremtidige vedlikeholdsarbeider:
EU-tiltak ifbm. isolering av bygg innen 2050.
Rørfornying er et vedtatt og kommende tiltak på linje med det som er vanlig mtp borettslagsalder, som må gjøres innen 2035 - oppstart 2026
Tak og heis er også gjenstand for mulige større omkostninger i kommende år.
Fornyelse av verandadører, tak, balkonger, vinduer, etterisolering og inngående lufteventiler er oppgaver som er skjøvet på.

Fasiliteter og fellesarealer:
• Fellesvaskerier som kan benyttes kl. 08.00–20.00 på hverdager og kl. 09.00–18.00 på lørdager (reservasjon med lås/husnummer).
• Adgangskontrollert og værbeskyttet sykkelparkering levert av Bikeloop.
• Heis i høyblokka (Langbølgen 41).
• Flere lekeplasser, ballplasser og grøntområder.
• Avtale med Bilkollektivet.

Bruksregler og begrensninger:
• Montering av varmepumper er per i dag ikke tillatt (under utredning).
• Grilling på balkong er kun tillatt med elektrisk grill. Balkonginnglassing må ikke demonteres. Godkjent solavskjerming på balkongene er lamellgardiner, persienner og screens iht. styrets retningslinjer. Parabolantenne kan settes opp på balkong, men må ikke fastmonteres i fasade eller stikke over balkongkanten.
• Teglvegger må ikke males. Pusset vegg, vindusrammer og trepanel skal holdes i levert hvitfarge.
• Støyende oppussingsarbeid er tillatt hverdager kl. 08.00–21.00 (korte perioder) og kl. 08.00–18.00 (omfattende arbeid), samt lørdager kl. 10.00–18.00. Ikke tillatt på søn- og helligdager.
• Montering av mekanisk avtrekk krever styrets samtykke. Det er forbudt å vaske bil og større motorsykler i oppkjørselen.

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

2023: Rehabilitering av skorsteinene, full rehabilitering av gjenstående åtte gavlvegger og etablert infrastruktur lading elbil i samtlige garasjer og resterende p-plasser, oppussing av kjellernedgangene og inngangspartiene i lamellblokkene.
2022: Installasjon av fibernett.
2022: Rehabilitering av fire gavlvegger.
2021: Skiftet ledlys i alle oppganger og inngangspartier. Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene i Langbølgen 41-51. Full rehabilitering av fire gavlvegger i Langbølgen 61, 65, 69 og 73.,
2020: Oppussing av kjellernedgangene og utgangspartiene ved alle blokkene i Mikrobølgen.
2019: Nytt brenselsanlegg i Langbølgen 41 (bergvarme kombinert med biobrensel). Nye vinduer i Langbølgen 41. 84 nye parkeringsplasser med ladestasjon fordelt på to steder ferdigstilt.
2017: Rehabiliterte heisen i Langbølgen 41. Ventilasjonsrens.
2016: Maling av samtlige vaskerier. Montering av beslag lamellblokker og vindusbrett punkthus. Piper og luftekanaler i Langbølgen 44 og 50 beslått.
2015: Etablering av ny lekeplass i Mikrobølgen.
2014: Omlegging av alle tak (unntatt i LB nr. 44 og 50) og rehabilitering av piper.
2013: Lagt om takene på garasjene, malt samtlige oppganger og skiftet beslag på eksisterende treverk på fasade på lamellblokkene.
2012: Vindusutskifting og installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i fellesrom.
2011: Omlegging av tak i Langbølgen 44 og 50. Påbegynt utskifting av vinduer.
2010: Luftekanaler og pipeutløp er sikret med netting, for å unngå problemer med fugler.
2008-2009: Kontroll og utbedring av lekeplasser iht. HMS. Utskifting av takreposene i lamellblokkene.
2007: Oppgradering av det elektriske styringssystemet i heis Langbølgen 41. Fortsatt med program for utskifting av elektriske hovedtavler i borettslaget.(Gjennomføres i perioden 2000-2010).
2005-2006: Utskiftninger til nye balkonger i høyblokka.
For ytterligere informasjon vedrørende større vedlikehold og rehabilitering se vedlagt årsberetning.

Eierforhold: Kun fysiske personer med medlemskap i OBOS kan eie andel i borettslaget (med lovbestemt unntak for juridiske personer inntil 10 %). Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Personer som eier en andel sammen må bo eller skulle bo i boligen.

Borettslaget har klaget omregulering av Balløkka inn for Sivilombudet, men klagen ble ikke tatt opp til behandling. Reguleringen blir stående, da videre rettslig oppfølging mot kommunen er frarådet.

**Forretningsfører**
OBOS boligbyggerlag avdeling forkjøp

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

**Areal**
Andelsleilighet:
BRA-i: 83 m2
BRA-e: 10 m2
BRA-b: 8 m2
BRA total: 101 m2

Kjeller
BRA-e: 10 m2.

3. etasje
BRA-i: 83 m2.
BRA-b: 8 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
3. Etasje: Entré, bad/wc, garderobe/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 7,5 m² (avrundet til 8 m² BRA-b). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,50 m.
Kjeller: 3 kjellerboder på ca. 1,7 m², 4 m² og 4,2 m² (BRA-e).
Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksterne boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA, ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

**Antall soverom**
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**
Andel

**Boligtype**
Andelsleilighet

**Etasje**
3

**Parkering**
Det medfølger ikke fast parkeringsplass eller garasje med boligen. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer som tildeles etter venteliste og ansiennitet. Leie for plass kommer i tillegg til felleskostnadene, og det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtakelse. For elbiler er det etablert ladebokser med betalingsløsning via Smartcharge, hvor den enkelte faktureres for eget forbruk. Borettslaget har enkelte gjesteparkeringsplasser.

For øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

**Borettslagets eiendom**
Gnr. 159, Bnr. 228 (Ideel andel 1/1) i Oslo kommune.

Tomteareal er 50 483 m² på eiet tomt.

**Tomtebeskrivelse**
Felles eiet tomt. Tomten er pent opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning og prydbusker, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internvei.

**Vedtekter/husordensregler**
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**
Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere. Personer som ønsker å holde hund eller katt må sende skriftlig søknad til styret via 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. Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område hele året, og skal ikke gå løs ved inngangspartier, i oppgangene eller andre fellesarealer. Katter skal holdes innendørs hvis de ikke kan gå i bånd. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer på eiendommen og er erstatningsansvarlig for skader dyret måtte påføre person eller eiendom. Det er ikke tillatt å holde mer enn én hund per leilighet.

**Beboernes forpliktelser**
Hver oppgang/blokk bør velge en huskontakt (HK) for ett år av gangen som kontaktperson mot styret og for uformelle beboermøter og fellesdugnader. Beboerne kan søke styret om midler til istandsetting av uteplasser under forutsetning av at arbeidet utføres på dugnad og med enighet i oppgangen. Renhold av trapper utføres av innleid firma. Beboere plikter å holde fellesarealer, trapperom og ganger ryddige for personlige eiendeler.

**Regnskap/budsjett**
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap samt årsberetning for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Nøkkeltall fra regnskapet for 2025:
- Driftsinntekter: kr 25 332 338,-
- Driftskostnader: kr 18 205 654,-
- Driftsresultat: kr 7 126 683,-
- Årsresultat: kr 5 194 826,- (overskudd), som i sin helhet ble overført til annen egenkapital
- Budsjettert årsresultat for 2026: kr 89 000,- (overskudd)
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 10 215 421,-
- Total egenkapital per 31.12.2025: kr 89 346 886,-

**Borettslagets forsikringsselskap**
Protector Forsikring Asa
Polisenummer felles forsikring 94928800

**Byggeår**
Ca. 1965

**Innhold**

Andelsleilighet i 3. etasje som består av følgende rom:
3. etasje BRA-i: Entré, bad/wc, garderobe/vaskerom, kjøkken, stue og tre soverom.
Kjeller BRA-e: Tre kjellerboder på henholdsvis ca. 1,7 m², 4 m² og 4,2 m².

Innglasset balkong på ca. 7,5 m² med utgang fra stuen.

Leiligheten disponerer tre boder merket nr. 372 på fellesareal i kjelleren. Borettslaget har fellesvaskeri og felles sykkelrom, samt mulighet for leie av garasjeplass eller oppstillingsplass etter venteliste.

Det er avvik fra byggetegninger. Opprinnelig separat wc og bad er slått sammen til bad/wc. Opprinnelig kott er fjernet, og adkomst til opprinnelig spisestue er i dag garderobe/vaskerom. Opprinnelig skyvedør mellom spisestue og kjøkken er fjernet. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

**Standard**
Toppleilighet i 3. etasje og har en gjennomført standard med flere oppgraderinger utført i nyere tid. God planløsning med romslig stue i dels åpen løsning mot kjøkkenet med spiseplass, innglasset sydvestvendt balkong, tre soverom, utvidet bad/wc samt et praktisk kombinert garderobe- og vaskerom.

Entré:
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme og nedsenket himling med innfelte downlights. Rommet har en brann- og lydklassifisert Swedoor entrédør med sikkerhetslås og kikkehull, samt porttelefon på vegg. Belysningen kan styres via Plejd smartdimmer montert i 2024, supplert med en sentral lysbryter fra 2025.

Stue:
Lys og romslig stuen med takhøyde på ca. 2,50 meter og 1-stavs eikeparkett på gulvet. Rommet har malte betonghimlinger med downlights i malte himlingskasser, tilkoblet Plejd wifi-lysstyring. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og oppvarmingen suppleres av en Mill wifi-panelovn fra 2025. Rommet er utstyrt med fastmontert TV-benk fra IKEA, og gjennom stuen går et pusset og malt pipeløp som ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2023.

Balkong:
Fra stuen er det utgang til en takoverbygget og innglasset sydvestvendt balkong. Solrik balkong med hyggelig utsyn og gode solforhold. Balkongdekket i betong er belagt med terrassebord i impregnert tre, og innglassingen består av skyvbare glassfelter over et rekkverk i aluminium og stål. Balkongen er utstyrt med utelampe og stikkontakt.

Kjøkken:
Stort kjøkken i delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet har innredning fra IKEA fra 2017 med hvite, glatte fronter, integrerte grep og benkeplater i grå Corian. Den ene benkeplaten danner en spiseplass foran kjøkkenvinduet. Innredningen har underlimt oppvaskkum i stål, ettgreps armatur med uttrekk, flislagte vegger og malte flater over benk, samt nedsenket himling med downlights. Hvitevarene består av bred AEG induksjonstopp fra 2025, Samsung stekeovn fra 2025, integrert Hisense oppvaskmaskin fra 2025, integrert vinskap fra 2025, samt kjøleskap og fryseskap fra IKEA. Kumskapet har elektrisk skuffeåpner. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter, komfyrvakt og Waterguard-lekkasjevarsler. Oppvarmingen skjer med Mill wifi-panelovn fra 2025, og under kjøkkenbenken er det plassert varmtvannsbereder (101 liter) fra 2017 på lekkasjekar.

Bad/wc:
Pent og flislagt baderom som ble oppgradert i 2017 da tidligere separat bad og toalettrom ble slått sammen til ett rom. Rommet har flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Innredningen består av servantskap med skuffer og hvite høyglanslaminerte fronter, heldekkende porselenservant med ettgreps armatur og speilskap. Toalettet er vegghengt med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Dusjsonen er nedfliset direkte på gulv med fastmontert glassvegg, dusjbatteri, regndusj og håndusj. Rommet har rør-i-rør-system med vannfordelerskap, elektrisk styrt avtrekksvifte og ny innerdør fra 2026.

Garderobe/vaskerom:
Rommet har adkomst via en hvit, glatt skyvedør med speilfelt, og har flislagt gulv med gulvvarme, malte plater på vegger og nedsenket himling med downlights. Innredningen omfatter garderobeløsning med oppheng og hylle, samt skapinnredning med hvite glatte fronter. Det er opplegg og plass for både vaskemaskin og tørketrommel, og det er montert lekkasjevarsler. Det er ikke sluk i rommet.

Tre soverom:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, 1-stavs eikeparkett på gulvet, malt betonghimling og malte veggflater fra 2025. Det er satt inn plassbygde IKEA Pax-garderobeskap med hvite profilerte fronter og belysning, samt vegghengte nattbord på hver side av sengen i 2025.

De to øvrige soverommene har begge 1-stavs eikeparkett, malt betonghimling, malte overflater og skyvedører. Begge rommene er utstyrt med frittstående IKEA Pax-garderobeskap med hvite profilerte fronter fra 2025.

Overflater:
Gulv: Flislagt gulv med gulvvarme i entré, bad/wc og garderobe/vaskerom. 1-stavs eikeparkett på kjøkken, i stue og på soverommene.
Vegger: Malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong), flislagte vegger på bad/wc samt flislagt felt over kjøkkenbenk.
Himling: Nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, garderobe/vaskerom og kjøkken. Malte betonghimlinger i stue og på soverommene (stuen har downlights i malte himlingskasser).

Lagring:
Leiligheten disponerer tre kjellerboder på henholdsvis ca. 1,7 m², 4 m² og 4,2 m² i felles kjellerareal. Innvendig oppbevaring omfatter plassbygde IKEA Pax-garderobeskap med belysning på hovedsoverom, frittstående IKEA Pax-garderobeskap med hvite profilerte fronter på de to øvrige soverommene, samt garderobeinnredning med oppheng og hylle og skapinnredning med hvite glatte fronter på garderobe/vaskerom.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Vinduer - Stue | Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet isolerglassruter eldre enn 35 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis synlig slitasje som følge av

alder. Det må forventes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, og normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

- Ytterdører - Balkongdør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med en balkongdør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 19 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

- Bad/wc - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldende forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ 1, 2, 3 og 4).

- Bad/wc - Overflater, vegger og himling | Det er påvist sprukket veggflis i hjørnet under servantinnredningen.

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

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Andre utvendige forhold | Lavblokk over 3 etasjer og kjeller, oppført i 1965. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med trepanel, fasadeplater og teglstein. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/reposer i betong med terrazzo og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Helse, miljø og sikkerhet

- Det elektriske anlegget: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Innbo og løsøre**
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Følgende medfølger ikke:
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Vegghengte TVer
- Taklamper på soverom og gjesterom

Følgende medfølger:
- Fastmontert TV-benk

**Beliggenhet**
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert og grønt boligområde på Lambertseter og Munkelia i bydel Nordstrand. Boligen ligger skjermet til på enden i byggets øverste etasje, med utsyn over omkringliggende grøntområder og bebyggelse. Borettslagets felles tomt er pent opparbeidet med store gressplener, beplantning, lekeplass og sittegrupper, noe som gir et åpent og trivelig bomiljø.

Nabolaget er velegnet for barnefamilier og sokner til Munkerud skole, som ligger en kort gåtur unna. I nærområdet finner du også flere barnehager i gangavstand, deriblant Munkelia barnehage og Mellombølgen barnehage. De daglige innkjøpene ordnes lett til fots, med både Kiwi og Rema 1000 like i nærheten. Lambertseter senter ligger i gangavstand og byr på et bredt servicetilbud med forretninger, spisesteder, apotek og Symra kino. I motsatt retning når du også servicetilbudene og kafélivet på Sæter torg til fots eller på en kort sykkeltur.

For en aktiv fritid byr nærområdet på et mangfold av muligheter. Like ved ligger Leirskallen med flerbrukshall og idrettstilbud, i tillegg til treningssentre og Lambertseter bad i gangavstand. Det er enkel adkomst til flotte turområder rundt Østensjøvannet, Ekebergsletta og innover i Østmarka, samt populære badeplasser ved Bunnefjorden, som Katten og Nordstrand Bad en kort kjøretur unna. Kollektivforbindelsene er svært gode med bussholdeplass i Langbølgen en kort spasertur unna og Munkelia T-banestasjon i gangavstand, som gir effektiv reisevei til Oslo sentrum.

**Adkomst**
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

**Byggemåte**
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Lavblokk over 3 etasjer og kjeller, oppført i 1965. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med trepanel, fasadeplater og teglstein. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/reposer i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2012, er montert på kjøkken og soverommene. Malt trevindu med 2-lags glass datert 1989 i stue. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35 dB). Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, datert 1989. Utgang fra stue til sydvestvendt, takoverbygget og innglasset balkong på ca. 7,5 m² (avrundet til 8 m² inkl. yttervegg). Balkongdekke i betong, belagt med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk under innglassingen i aluminium/stål med plater og glassfelter. Innglassing med skyvbare glassfelter. Utelampe og stikkontakt er montert.

**Brukstillatelse / Ferdigattest**
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, boligblokk den 01.11.1967. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 30.03.1990. Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten, og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 09.12.2003.

**Hvitevarer**
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming. Det er lagt gulvvarme i entré, garderobe/vaskerom og på bad/wc. Mill wifi-panelovner på kjøkken og i stue (2025). Det går et pipeløp gjennom leiligheten (rehabilitert i regi av borettslaget i 2023), men det er ikke installert peis.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

**Info energiklasse**
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd rød F.

**TV/Internett/Bredbånd**
TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Global Connect er oppgitt som leverandør.

**Adgang til utleie**
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

**Radon**
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

**Regulering**
Eiendommen ligger innenfor gul og rød støysone.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende planer under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Saksnr: 202212309. Saken gjelder: Nordstrandveien 51 - Boliger - Sætertunet. Sakstype: Detaljregulering.
- Saksnr: 202506724. Saken gjelder: Detaljregulering - Mellombølgen 141 (endring av S-5080). Sakstype: Detaljregulering.

I henhold til Plan og bygningsetatens hjemmeside for planinnsyn er følgende byggesaker under arbeid i nærområdet til eiendommen:
- Kaptein Oppegaards vei 17 C - bruksendring av to rom i kjeller til bolig. Saksnummer: 202602026.
- Kaptein Oppegaards vei 25 C - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202509204.

I området kan det generelt være pågående bygge- og plansaker som ikke er nærmere undersøkt. Nærmere informasjon om ovennevnte planer finnes ved å gå inn på Oslo kommunes hjemmeside for saksinnsyn.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**
Primærverdi: Kr 1 567 240 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 268 960 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Andel felles formue**
Kr 27 579 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

**Bebyggelse**
Munkelia borettslag består av 428 andelsleiligheter fordelt på 24 bygninger. Bebyggelsen består hovedsakelig av blokk- og småhusbebyggelse.

**Andre utgifter**
Strømforbruk: ca kr 16.000,- for 2025.
Innboforsikring, ca kr 2.700,- pr. år.

# Andre opplysninger

**Visning**
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

**Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven**
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

**Budgivning**
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

**Forkjøpsrett**
Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Boligen blir utlyst for medlemmene så snart boligen er solgt. Medlemsfrist er satt til 19.10-26. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.
Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

**Eier**
Sophie Bjurstedt
Kristoffer Kjos

**Heftelser**
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

**Andre relevante opplysninger**
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,80% (forutsatt salgssum kr 6 750 000,-), kr 54 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Garantiforsikring, kr 2 500
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke digital, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Salgsoppgave, kr 2 500
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900
Visningshonorar per visning, kr 3 500
Fotografering, kr 4 500
Tilstandsrapport - Faktureres direkte, kr 12 000

Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 125
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 4 100
Forretningsfører - Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 140 055,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

**Tilstandsrapport/Takst**
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Kim Edvard Johansen den 22.09.2026.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

**Boligselgerforsikring**
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

**Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at

EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.
I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

**Betalingsbetingelser**
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

**Personopplysningsloven**
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

**Vedlegg**
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

**Finansiering**
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

**Forsikring**
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

**Verdivurdering**
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

**Ansvarlig megler**
Øystein Opheim
Eiendomsmegler
Telefon: 930 31 016
E-post: oystein.opheim@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda
1109 OSLO
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





























# LANGBØLGEN 75

## Nabolaget Pynten - vurdert av 160 lokalkjente

### NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | | |
|---|---|---|
| **Langbølgen**<br>Linje FB10, 79 | **4 min**<br>0.3 km |
| **Munkelia**<br>Linje 1, 4 | **8 min**<br>0.7 km |
| **Sæter**<br>Linje 13, 19 | **16 min**<br>1.3 km |
| **Nordstrand stasjon**<br>Linje L2 | **5 min**<br>2.4 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **13 min**<br>8.6 km |

## SKOLER

| | |
|---|---|
| **Munkerud skole (1-7 kl.)**<br>681 elever, 28 klasser | **11 min**<br>0.9 km |
| **Lambertseter skole (1-10 kl.)**<br>592 elever, 13 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Nordstrand skole (1-7 kl.)**<br>359 elever, 18 klasser | **18 min**<br>1.6 km |
| **Karlsrud skole (1-10 kl.)**<br>550 elever, 32 klasser | **20 min**<br>1.7 km |
| **Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>306 elever, 24 klasser | **19 min**<br>1.6 km |
| **Lambertseter videregående skole**<br>825 elever, 30 klasser | **22 min**<br>1.9 km |
| **Ulsrud videregående skole**<br>624 elever | **8 min**<br>4.4 km |

## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

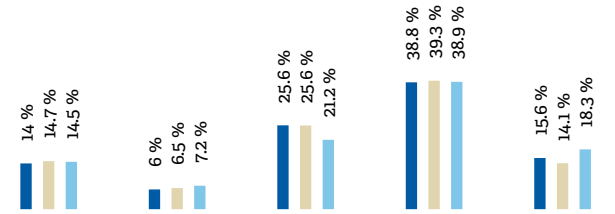
## KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING




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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| **Munkelia barnehage (1-5 år)**<br>29 barn | **2 min**<br>0.2 km |
| **Mellombølgen barnehage (1-6 år)**<br>216 barn | **6 min**<br>0.5 km |
| **Munkerudtoppen barnehage (1-5 år)**<br>22 barn | **6 min**<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| **Kiwi Nordstrand** | **8 min** |
| **Rema 1000 Mellombølgen** | **9 min** |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

## TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

## KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 91/100

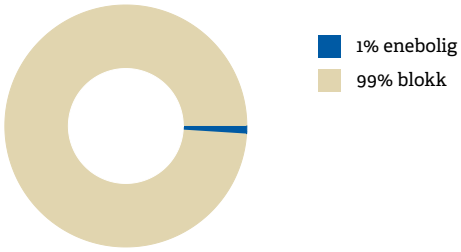
## STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

## SPORT

| | |
|---|---|
| **Mikrobølgen ballplass**<br>Ballspill | **4 min**<br>0.4 km |
| **Leirskallen flerbrukshall**<br>Turnhall | **7 min**<br>0.6 km |
| **SATS Lambertseter** | **14 min** |
| **EVO Nordstrand** | **15 min** |

## BOLIGMASSE



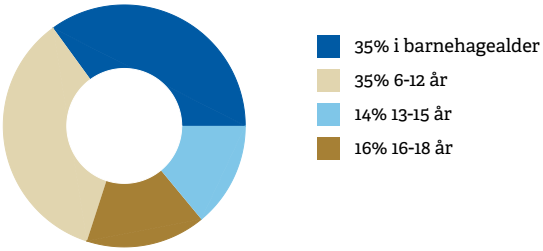

«Kort vei til senter, matbutikker og t-bane/buss. Koselig, rolig område.»

Sitat fra en lokalkjent

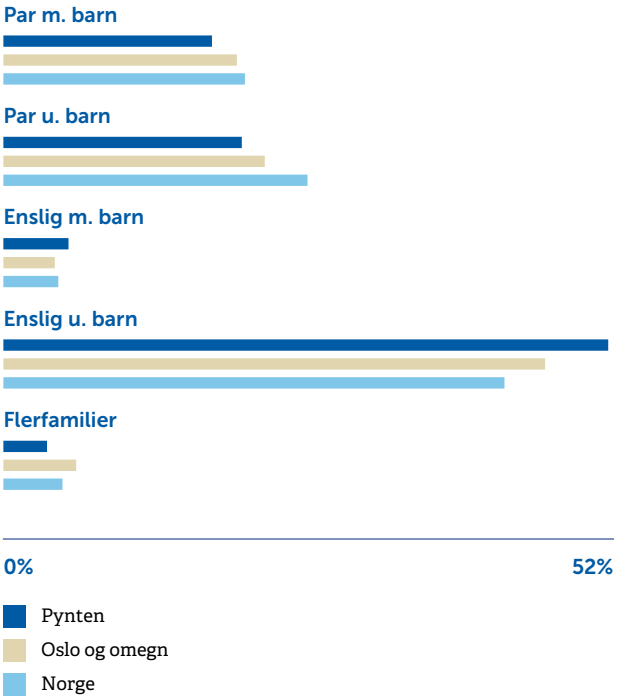
## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| **Sæter Torg** | **13 min** |
| **Apotek 1 Nordstrand** | **13 min** |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



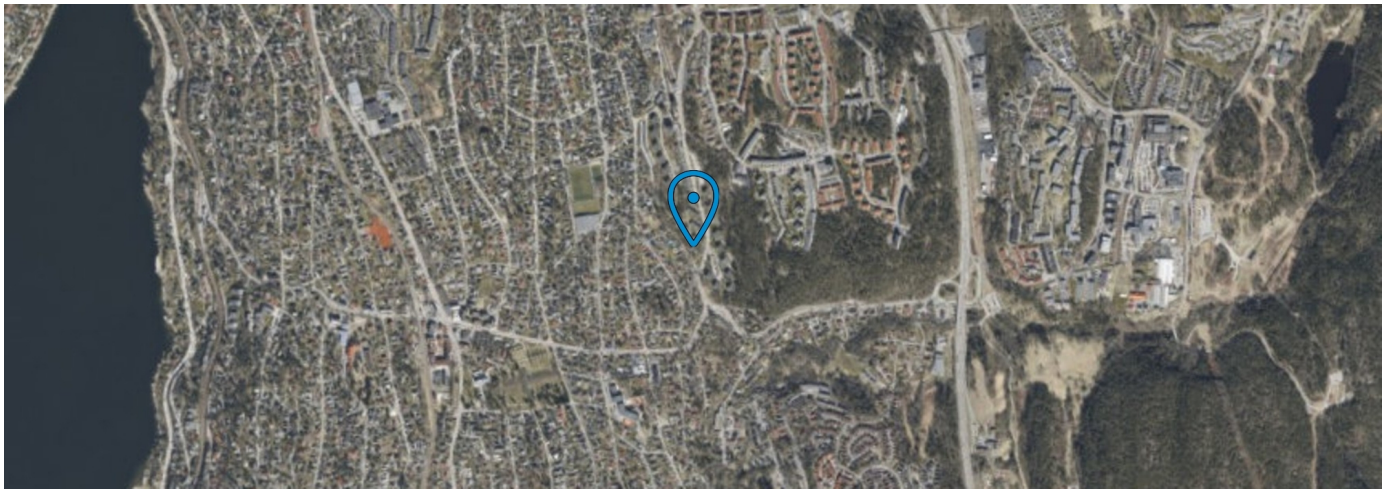

## FAMILIESAMMENSETNING

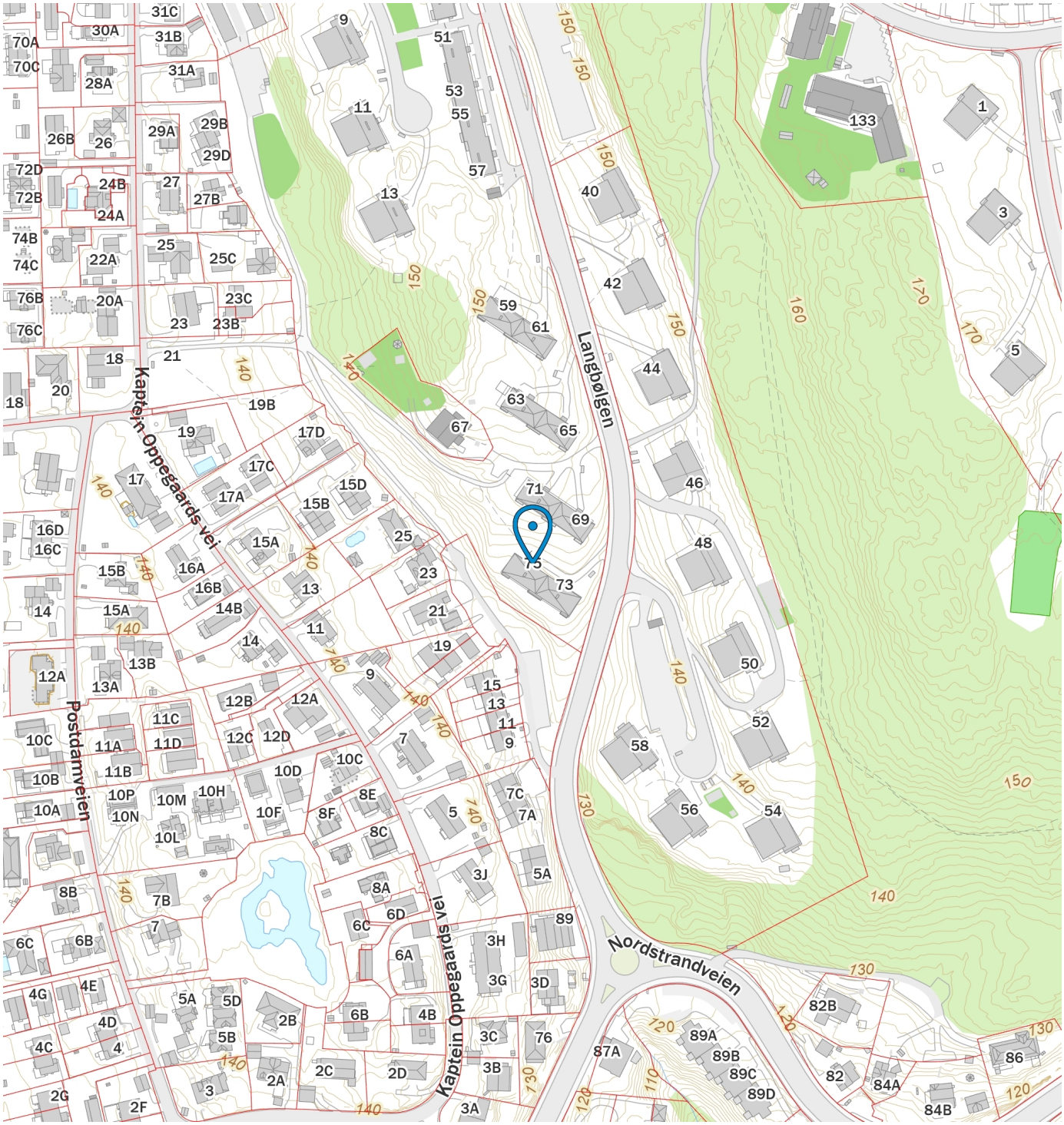



## SIVILSTAND

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid.  Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.  Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

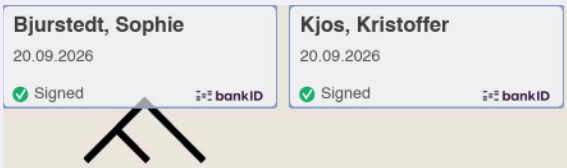
**Den viktige tilstandsrapporten**
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring




## Selgers egenerklæring

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

### Selgere

Kristoffer Kjos

Sophie Bjurstedt

### Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Langbølgen 75
1150 OSLO

0301-159/228/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2804260266 1

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   **Firmanavn:** Svenssen bad og flis og rør og kjøkken AS

   **Beskrivelse av arbeidet:** Ble utført av tidligere eier. Renovering av bad inkl. membran på gulv og skiftet sluk.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Lagt membran på badegulv og skiftet sluk.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Ikke noe i vår eiertid.

Informasjon fra forrige eier, som står beskrevet i salgsoppgaven i 2025:

"I mars 2024 var det en lekkasje fra taket grunnet tett sluk på taket som ikke fikk unna overvann. Det ble da mye vann når snøen smeltet. Vannet kom til slutt gjennom en sjakt på taket og ned på kjøkkenet vårt. Det ødela vinduskarmen på kjøkkenvinduet.

Alt ble utbedret i borettslagets regi og det er gjort tiltak som sikrer at det ikke skjer igjen.

Alt er utbedret utvendig og innvendig samt skiftet isolasjon."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** A. Hansen-gruppen AS og Polygon AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet isolasjon og tørket. Åpnet drenering tak. Skiftet vinduskarm og fuktskadet gips på kjøkkenet.

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Ikke noe i vår eiertid.

Informasjon fra forrige eier, som står beskrevet i salgsoppgaven i 2025:

"I forbindelse med lekkasjen på taket fulgte vannet en sjakt som endte opp i fellesrommet i kjelleren. Ingenting i våre boder ble berørt. Vannet ble fjernet og betongen tørket."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** A. Hansen-gruppen AS og Polygon AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Fjernet vann og tørket gulv.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Ja**

Ikke noe i vår eiertid.

Informasjon fra forrige eier, som står beskrevet i salgsoppgaven i 2025:

"Fuktskade på kjøkkenet etter lekkasje fra taket."

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   **Firmanavn:** A. Hansen-gruppen AS og Polygon AS
   **Beskrivelse av arbeidet:** Byttet fuktskadet vinduskarm og gips.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.
**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Firmanavn:** Elektriker gruppen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet dimmere i gang, stue og kjøkken til smartstyrte dimmere fra Plejd slik at lyset kan styres via app.

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Ja**

Det pågår et rørfornyingsprosjekt som er i oppstartsfasen og skal skje over flere år.

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



6

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

## Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

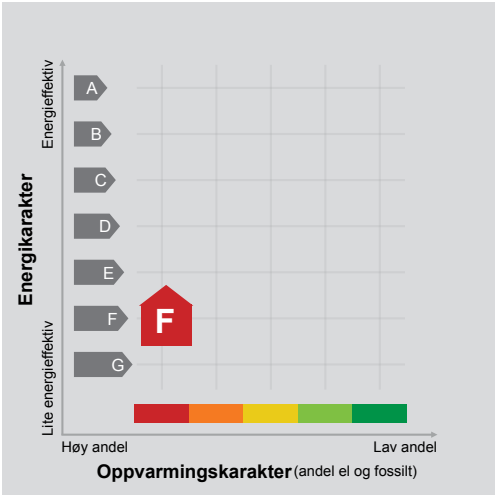
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester MUNKELIA BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 4 |
| Postnummer | 1150 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 159 |
| Bruksnummer | 228 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81434646 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-213128 |
| Dato | 12.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedlegg: Energiattest

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

# Vedlegg: Energiattest

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

# Vedlegg: Energiattest

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Vedlegg: Energiattest

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (4)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 63 | 81434646 | H0302 | 0 | 0 | 258 |
| Langbølgen 59 | 81409978 | H0302 | 0 | 0 | 254 |
| Langbølgen 75 | 81434662 | H0302 | 0 | 0 | 266 |
| Langbølgen 71 | 81434654 | H0302 | 0 | 0 | 262 |

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

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 59 m² |
| Areal tak | 83 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m² |
| Oppvarmet BRA | 83 m² |
| Totalt BRA | 83 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 205 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,20 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,75 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,71 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 16,5 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,12 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 182,4 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |

# Vedlegg: Energiattest

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,38 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 98 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

# Vedlegg: Energiattest

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 8.4.2024 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 158,3 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 8,4 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 225,3 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 19 021 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 229,17 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 15 925 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 229,17 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 19 021 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 19 021 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 19 021 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Langbølgen 75 , 1150 OSLO
OSLO kommune
gnr. 159, bnr. 228
Andelsnummer 266

**Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 83 m²**



**Befaringsdato:** 22.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4580 **Eiendomsverdi ref nr:** PY1163

**Autorisert foretak:** Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Norsk Taksering AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



**Rapportansvarlig**



Kim Edvard Johansen

kej@norsktaksering.no
977 88 440

NITO

Norsk Taksering AS

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1965. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré, bad/wc, garderobe/vaskerom, tre soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 7,5 m² (avrundet til 8 m²). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,50 m. I tillegg disponerer leiligheten tre kjellerboder på ca. 1,7 m², 4 m² og 4,2 m². Leiligheten holder god standard og fremstår godt vedlikeholdt.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2012: Utskiftning av alle vinduer unntatt stuevinduet.
2017: Totalrehabilitert bad/wc (utført av Svenssen Bad og Flis og Rør og Kjøkken AS og Oslo Rør & Sanitær AS, det foreligger pristilbud, faktura og FDV).
2017: Satt inn IKEA-kjøkken.
2017: Utskiftnig av varmtvannsbereder (utført av Rørleggertjernesten AS)
2023: Pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget.
2024: Fjernet isolasjon og tørket. Åpnet drenering på tak. Skiftet vinduskarm og fuktskadet gips på kjøkkenet (utført av A. Hansen-gruppen AS og Polygon AS i regi av borettslaget).
2025: Installert ekstra bryter i entré for å skru av/på alt av lys i leiligheten (unntatt de to minste soverommene).
2025: Malt veggflater i to soverom.
2025: Satt inn IKEA garderobeskap på soverommene.
2025: Satt inn vegghengt nattbord på hovedsoverom.
2025: Satt inn fastmontert TV-benk fra IKEA i stue.
2025: Montert nye Mill wifi panelovner på kjøkken og i stue.
2025: Wifi-lysstyring (koblet til eksisterende Plejd) i stue.
2025: Nytt vinskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt elektrisk skuffeåpner til kumskapet.
2026: Ny innerdør til bad/wc.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1965**

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 3 etasjer og kjeller, oppført i 1965. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med trepanel, fasadeplater og teglstein. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/reposer i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2012, er montert på kjøkken og soverommene. Malt trevindu med 2-lags glass datert 1989 i stue. Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35 dB). Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, datert 1989. Utgang fra stue til sydvestvendt, takoverbygget og innglasset balkong på ca. 7,5 m² (avrundet til 8 m² inkl. yttervegg). Balkongdekke i betong, belagt med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk under innglassingen i aluminium/stål med plater og glassfelter. Innglassing med skyvbare glassfelter. Utelampe og stikkontakt er montert.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av flislagt gulv med gulvvarme i entré, samt 1-stavs eikeparkett på kjøkken, i stue og på soverommene. Veggflatene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Det er nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, garderobe/vaskerom og kjøkken, samt malte betonghimlinger i stue og på soverommene. Stuen har downlights i malte himlingskasser. Hvite, glatte innerdører (lettdører). Skyvedører til to soverom. Hvit, glatt skyvedør med speilfelt til garderobe/vaskerom. Innerdør med glassfelt til stue. Malte karmer og dørgerikter. Frittstående IKEA-Pax garderobeskap med hvite profilerte fronter på to av soverommene. Plassbygde IKEA-Pax garderobeskap med hvite profilerte fronter og belysning i hovedsoverom. Vegghengt nattbord på hovedsoverom. Fastmontert TV-benk fra IKEA i stue.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble totalrehabilitert i 2017. Opprinnelig separat wc og bad ble slått sammen til ett bad/wc. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights. Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg (rør-i-rør) og synlige avløpsrør i plast. Vannfordelerskap og innfelt skap i vegg over toalett.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite, glatte fronter, integrerte håndtak/grep og grå Corian benkeplater (kompositt). Spiseplass foran det ene kjøkkenvinduet. Underlimt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg og malte flater over kjøkkenbenk. Downlights i himlingen. Integrert Hisense oppvaskmaskin, IKEA kjøleskap og fryseskap, Samsung stekeovn, bred AEG induksjonstopp, samt integrert vinskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Varmtvannsbereder montert på lekkasjekar i kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning under benkeskap og til varmtvannsbereder. Synlige vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast tilkoblet soilrør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oso 101 liters varmtvannsbereder fra 2016 er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken. Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc og har synlig overløp til badegulv. Det er montert lekkasjevarsler ved vaskemaskin og på kjøkkenet. Synlige avløpsrør i plast. Røranlegget ble oppgradert i 2017. Hovedstrekk avløpsrør er i støpejern (soilrør), og hovedstrekket er borettslagets ansvarsområde. Eier opplyser at borettslaget har planlagt fornyelse av soilrørene i 2026-2027. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Garderobe/vaskerom med flislagt gulv, vegger med malte plater og himling med malte plater og downlights. Garderobeinnredning med oppheng og hylle. Skapinnredning med hvite, glatte fronter, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert lekkasjevarsler. 230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang: 60A hovedbryter, 35A hovedsikring (skrusikringer) og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Elektrisk oppvarming med panelovner og

# Beskrivelse av eiendommen

varmekabler. Mill wifi-panelovner på kjøkken og i stue (2025). Varmekabler i entré, garderobe/vaskerom og på bad/wc. Downlights i entré, garderobe/vaskerom, bad/wc, kjøkken og stue. Wifi-lysstyring (tilkoblet eksisterende Plejd) i stue. Dørtelefon/porttelefon. OBOS GlobalConnect. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

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

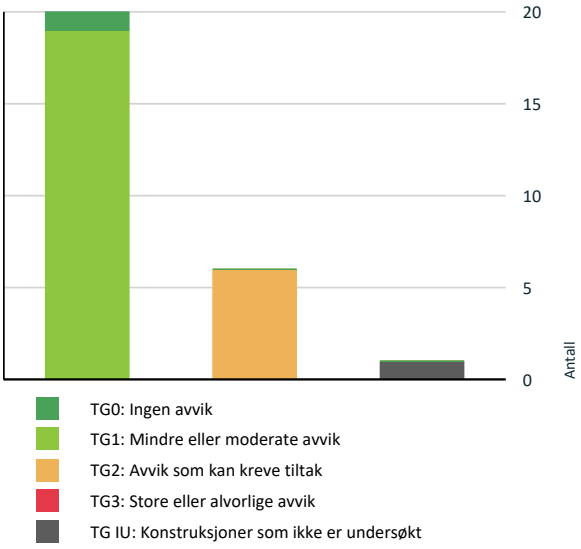
Det foreligger byggetegning datert 16.02.1967. Opprinnelig separat wc og bad er slått sammen til bad/wc. Opprinnelig kott er fjernet, og adkomst til opprinnelig spisestue er i dag garderobe/vaskerom. Opprinnelig skyvedør mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

**Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

**Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater, vegger og himling** Gå til side

**Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Vinduer - Stue** Gå til side

**Utvendig > Ytterdører - Balkongdør** Gå til side

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
1965

**Kommentar**
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Malte trevinduer med 3-lags glass, datert 2012, er montert på kjøkken og soverommene. Vinduene har normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Vinduer - Stue

**Beskrivelse**

Malt trevindu med 2-lags glass datert 1989 i stue.

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

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet isolerglassruter eldre enn 35 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra dette vinduet sammenlignet med vinduer av nyere dato. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal levetid for trevinduer er 20–60 år, og normal intervall for kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør med sikkerhetslås og kikkehull (Swedoor, B30/35 dB), ukjent alder. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

### TG 2 Ytterdører - Balkongdør

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass, datert 1989.

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

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med en balkongdør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normal intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør på sikt påregnes vedlikehold, justering eller utskiftning av balkongdøren for å redusere varmetap og sikre funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt energiforbruk, redusert komfort og risiko for ytterligere slitasje eller skader på dør og omkringliggende konstruksjon.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til sydvestvendt, takoverbygget og innglasset balkong på ca. 7,5 m² (avrundet til 8 m² inkl. yttervegg). Balkongdekke i betong, belagt med terrassebord i impregnert tre. Rekkverk under innglassingen i aluminium/stål med plater og glassfelter. Rekkverkshøyden under innglassingen ble målt til ca. 1,01 m. Innglassing med skyvbare glassfelter. Utelampe og stikkontakt er montert.

## TG IU Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Lavblokk over 3 etasjer og kjeller, oppført i 1965. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murverk/betong. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er kledd med trepanel, fasadeplater og teglstein. Pulttak takkonstruksjon, antatt tekket med takpapp/asfaltbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper/reposer i betong med terrazzo og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Utdrag fra borettslagets vedlikeholdshistorikk:
- Omlegging av yttertak samt rehabilitering av pipeløp i 2014.
- Malt samtlige oppganger og skiftet beslag på eksisterende treverk på fasade på lamellblokkene i 2013.
- Vindusutskifting og installering av heldekkende brannvarslingsanlegg i fellesrom i 2012.
- Lagt ned termostatstyrte varmekabler i stikkveier til inngang med stigning i 2004.
- Alle piper er beslått i 2002.
- Nye balkonger i 2002.
- Nye entrédører og postkasser i 2000 m.m.
- Utvendige fasader rehabilitert og etterisolert i 1990.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulvflatene består av flislagt gulv med gulvvarme i entré, samt 1-stavs eikeparkett på kjøkken, i stue og på soverommene.

Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Veggflatene består hovedsakelig av malte, slette flater (malte plater og malt puss/betong). Det er nedsenket himling med malte plater og downlights i entré, garderobe/vaskerom og kjøkken, samt malte betonghimlinger i stue og på soverommene. Stuen har downlights i malte himlingskasser.

Vedlikehold: Veggflater i to soverom ble malt i 2025. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller i betong.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 19 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

**Konsekvens/tiltak**

• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.

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

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten liggeri 3.etg over kjeller.

### TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det går et pipeløp gjennom leiligheten. Pipeløpet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2023. Innvendig er pipeløpet pusset og malt. Det er ikke installert peis i leiligheten. For detaljert informasjon om tilstand og krav, kontakt lokalt brann- og feiervesen.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Hvite, glatte innerdører (lettdører). Skyvedører til to soverom. Hvit, glatt skyvedør med speilfelt til garderobe/vaskerom. Innerdør med glassfelt til stue. Malte karmer og dørgerikter. Ny innerdør til bad/wc i 2026. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

### Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

Eier opplyser at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

### TG 1 Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Frittstående IKEA-Pax garderobeskap med hvite profilerte fronter på to av soverommene. Plassbygde IKEA-Pax garderobeskap med hvite profilerte fronter og belysning i hovedsoverom. Vegghengt nattbord på hovedsoverom. Fastmontert TV-benk fra IKEA i stue.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Bad/wc ble totalrehabilitert i 2017. Opprinnelig separat wc og bad ble slått sammen til ett bad/wc. Våtromsarbeidet ble utført av Svenssen Bad og Flis og Rør og Kjøkken AS samt Oslo Rør & Sanitær AS. Det foreligger pristilbud, faktura og FDV-dokumentasjon.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det foreligger pristilbud, faktura og FDV-dokumentasjon fra Svenssen Bad og Flis og Rør og Kjøkken AS, samt Oslo Rør & Sanitær AS. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen.

**Vurdering av avvik:**

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

**Konsekvens/tiltak**

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er kledd med fliser. Nedsenket himling med malte plater og downlights.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist sprukket veggflis i hjørnet under servantinnredningen.

**Konsekvens/tiltak**

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Påvist sprukket veggflis i hjørnet under servantinnredningen.



Påvist sprukket veggflis i hjørnet under servantinnredningen.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble målt ca. 32 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrenne ved vegg i dusjsone, og ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist under servantinnredningen. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

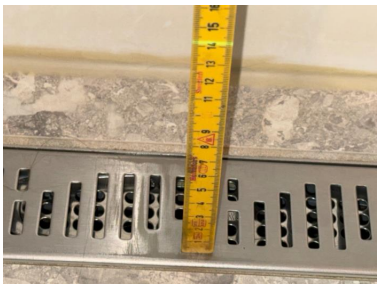
# Tilstandsrapport



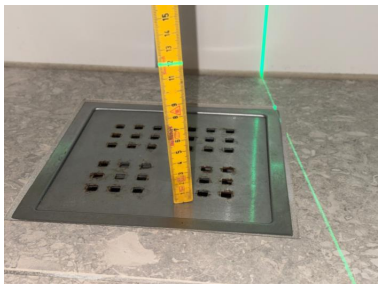
Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 115 mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold ca. 142 mm topp slukrenne ved vegg i dusjsone



Fallforhold ca. 120 mm topp slukrist under servantinnredning

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

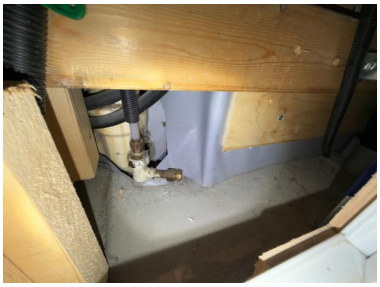
Det er benyttet våtromsplater og påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, samt banemembran under flis på gulvet. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport



Synlig membran via inspeksjonsluke ved siden av toalett



Slukrenne i dusjsone



Hovedsluk i plast med klemring og synlig membran

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Vegghengt toalett med innebygd sisterne og synlig avrenningsspalte. Servantinnredning med hvite høyglanslaminerte fronter, servantskap med skuffer, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, fastmontert dusjvegg i glass, dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Skjult røranlegg (rør-i-rør) og synlige avløpsrør i plast. Vannfordelerskap og innfelt skap i vegg over toalett.

Merknad: Servantinnredningen har en mindre svelleskade på skuffefronten, som på sikt bør utbedres. For øvrig normal slitasjegrad. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Elektrisk styrt vifte og tilluft via luftespalte under dør. Merknad: Det er montert elektrisk avtrekk i felles sjakt/kanal. Dette kan skape ubalanse i bygningens naturlige ventilasjon. Nærmere undersøkelser anbefales.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende entré. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trefiberplate, trebindingsverk og veggplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport



Hulltaking i tilstøtende entré



Hulltaking i tilstøtende entré

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

**Beskrivelse**

IKEA kjøkkeninnredning fra 2017 med hvite, glatte fronter, integrerte håndtak/grep og grå Corian benkeplater (kompositt). Spiseplass foran det ene kjøkkenvinduet. Underlimt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur med uttrekk. Flislagt vegg og malte flater over kjøkkenbenk. Downlights i himlingen. Integrert Hisense oppvaskmaskin, IKEA kjøleskap og fryseskap, Samsung stekeovn, bred AEG induksjonstopp, samt integrert vinskap. Kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Varmtvannsbereder montert på lekkasjekar i kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) med sensorledning under benkeskap og til varmtvannsbereder. Synlige vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør i plast tilkoblet soilrør. Nytt vinskap, platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin, samt elektrisk skuffeåpner til kumskapet i 2025.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Eier

### 3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

• Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

**Beskrivelse**

Vannrør i kobber og plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert på bad/wc og har synlig overløp til badegulv. Det er montert lekkasjevarsler ved vaskemaskin og på kjøkkenet. Røranlegget ble oppgradert i 2017.

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Røranlegg i kjøkken



Vannfordelerskap og stoppekran

## TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Synlige avløpsrør i plast. Røranlegget ble oppgradert i 2017. Hovedstrekk avløpsrør er i støpejern (soilrør), og hovedstrekket er borettslagets ansvarsområde. Eier opplyser at borettslaget har planlagt fornyelse av soilrørene i 2026-2027.

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, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via luftespalter i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, og baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Oso 101 liters varmtvannsbereder fra 2016 er plassert i hjørnet under kjøkkenbenken. Fabrikkåret gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Egenerklæring

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

**Beskrivelse**

Garderobe/vaskerom med flislagt gulv, vegger med malte plater og himling med malte plater og downlights. Garderobeinnredning med oppheng og hylle. Skapinnredning med hvite, glatte fronter, samt opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert lekkasjevarsler. Rommet har ikke sluk og er derfor ikke vurdert som et våtrom.

Merknad: Det anbefales, dersom mulig, å montere mekanisk avtrekk for å bedre ventilasjonen. Tilstandsgrad TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

230V IT-systemspenning. Det elektriske anlegget er av varierende alder med oppgraderinger utført i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang: 60A hovedbryter, 35A hovedsikring (skrusikringer) og 10 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

2017: Elektrisk arbeid i forbindelse med våtromsrehabilitering, kjøkken, sikringsskap m.m. utført i regi av tidligere eier. I sikringsskapet står det utført av Montera Elektro & VVS AS.
2024: Dimmerne i entré, stue og kjøkken er byttet til smartdimmere fra Plejd slik at lyset kan styres via app. Utført av Elektriker Gruppen AS.
2025: Ekstra bryter installert i entré for å kunne skru av/på alt lys i leiligheten (unntatt de to minste soverommene).

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

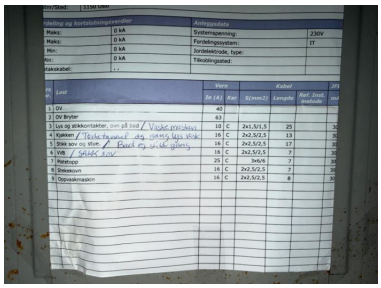
**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

Det anbefales på generelt grunnlag å få gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre eller brukt bolig. En slik kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

## TG 1 Andre installasjoner

**Beskrivelse**

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Mill wifi-panelovner på kjøkken og i stue (2025). Varmekabler i entré, garderobe/vaskerom og på bad/wc. Downlights i entré, garderobe/vaskerom, bad/wc, kjøkken og stue. Wifi-lysstyring (tilkoblet eksisterende Plejd) i stue. Dørtelefon/porttelefon. OBOS GlobalConnect. TV- og internett-tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet ved befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Samsvarserklæringer bør fremskaffes dersom mulig, for å dokumentere at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om kvaliteten og sikkerheten på det elektriske anlegget, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler.

Det anbefales på generelt grunnlag å få gjennomført en kontroll av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre eller brukt bolig. En slik kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller godkjent kontrollør.

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

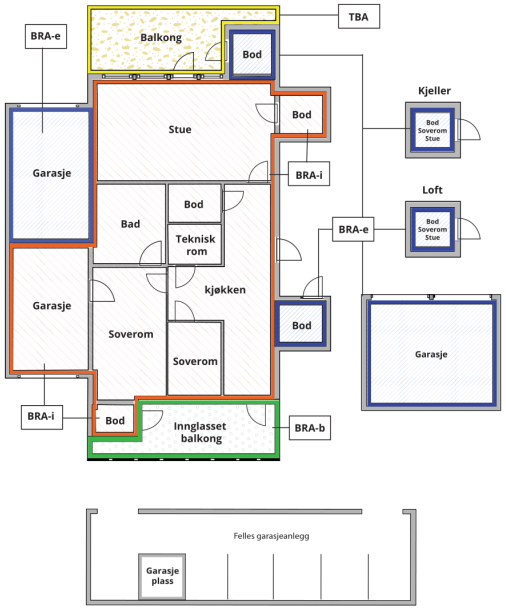
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Arealer

## Andelsleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 3. Etasje | 83 | | 8 | 91 | |
| Kjeller | | 10 | | 10 | |
| **SUM** | **83** | **10** | **8** | | |
| **SUM BRA** | **101** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 3. Etasje | Entré, bad/wc, garderobe/vaskerom, kjøkken, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3 | | Innglasset balkong |
| Kjeller | | Kjellerbod 1, kjellerbod 2, kjellerbod 3 | |

**Kommentar**

3. Etasje: Entré, bad/wc, garderobe/vaskerom, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til sydvestvendt innglasset balkong på ca. 7,5 m² (avrundet til 8 m² BRA-b). Takhøyde i stue ble målt til ca. 2,50 m.

Kjeller: 3 kjellerboder på ca. 1,7 m², 4 m² og 4,2 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940:2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksterne boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA, ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger byggetegning datert 16.02.1967. Opprinnelig separat wc og bad er slått sammen til bad/wc. Opprinnelig kott er fjernet, og adkomst til opprinnelig spisestue er i dag garderobe/vaskerom. Opprinnelig skyvedør mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

# Vedlegg: Takstrapport



## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.9.2026 | Kim Edvard Johansen | Takstingeniør |
| | Sophie Bjurstedt | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 159 | 228 | | 0 | 50483.5 m² | Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland. | Eiet |

**Adresse**
Langbølgen 75

**Hjemmelshaver**
Munkelia Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 372/MUNKELIA BORETTSLAG | 950948272 | 372 | OBOS Eiendomsforvaltning AS | Kjos Kristoffer, Bjurstedt Sophie |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 266 | 100 | 12 900 | 27 579 | *31.12.2025* | 97 938 | *05.10.2026* |

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Andelsleilighet i 3.etg i lavblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Lambertseter/Munkelia i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehager, skoler samt offentlig kommunikasjon med T-bane og bussforbindelser. Kort vei til Lambertseter senter med et godt utvalg av forretninger, fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved blant annet Ekebergsletta og Østensjøvannet, samt tur- og friluftsområder i Østmarka og badeplasser ved blant annet Bunnefjorden, Hvervenbukta og Nordstrand Bad. Området har kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, lysløype, idrettshall, tennisanlegg, svømmehall, treningssenter og kino m.m.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst.

**Tilknytning vann**

Vann fra offentlig nett.

**Tilknytning avløp**

Avløp tilknyttet offentlig nett.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Felles eiet tomt for gjeldende gårds- og bruksnummer på ca. 52.233 m². Tomten er opparbeidet med plen- og grøntområder, beplantning og prydbusker, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst og internvei.

**Tinglyste/andre forhold**

Fellesutgifter utgjør kr. 5.504,- pr. mnd. inkl.bl.a. kabel-tv, vaktmester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, trappevask, fellesvaskeri, nedbetaling andel fellesgjeld, forretningsførsel m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 3 kjellerboder på ca. 1,7 m², 4 m² og 4,2 m² (merket nr. 372). Tilgang til felles sykkelrom og fellesvaskeri.

Parkering: Mulighet for leie av garasjeplass/oppstillingsplass etter venteliste og ansiennitet. Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser for området.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen i nærområdet består av boligblokker og småhusbebyggelse. Munkelia borettslag består av i alt 428 andelsleiligheter fordelt på 24 bygninger.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikring | 94928800 | | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 16.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 25.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 06.10.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 06.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 22.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 03.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 05.10.2026 | |
| 2 | 05.10.2026 | |
| 3 | 06.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Langbølgen 75 , 1150 OSLO
Gnr 159 - Bnr 228
0301 OSLO

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## FORUTSETNINGER

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Nordstrand v/Andreas Langseth
Kongsveien 104, 1177 OSLO
E-post: andreas.langseth@em1sornorge.no

Deres ref.: 2804260266 . Vår ref.: 0270-1-372 Dato: 05.10.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Munkelia Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 950948272 |
| Andelseier: | Bjurstedt, Sophie |
| Medeier: | Kjos, Kristoffer |
| Leilighetsnummer: | 372 |
| Adresse: | Langbølgen 75, 1150 OSLO |
| Andelsnummer: | 266 |
| Gnr. | 159 |
| Bnr. | 228 |

Borettsinnskudd: Kr. 12 900,00 ,–

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

Felleskostnader: De ordinære felleskostnadene øker med 10 % fra august 2026. Fra september 2026 øker tillegg for bredbånd fra kr 215,20 til kr 240/mnd pga. prisøkning hos Global Connect. Men de ordinære felleskostnadene reduseres ca. tilsvarende.
Parkeringsplass og garasje følger ikke leiligheten. Selger må si opp leieforholdet skriftlig med 1 kalendermåneds varsel. Borettslaget har parkeringsplasser og garasjer, som fordeles etter lister. Ved ønske om parkeringsplass eller garasje, ta kontakt med OBOS, oef@obos.no Leie for p-plass/garasje kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overtagelse av garasje/ p-plass etter gjeldende priser El bil eiere kan registrere seg som bruker via Smartcharge-appen https://smartcharge.io/me/. Betalingsløsning er implementert i ladeboksene, og den enkelte eier blir fakturert for eget forbruk. Ta kontakt med styret for øvrige spørsmål knyttet til el bil lading. Borettslagets beboer portal er.vibbo.no

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207767786 |

| | |
|---|---|
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,29% |
| Restsaldo | 3 039 546,22 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2035 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207882062 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,29% |
| Restsaldo | 3 676 390,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2052 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98207882070 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,29% |
| Restsaldo | 21 026 607,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.12.2046 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenr.: | 98208057774 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,29% |
| Restsaldo | 11 365 720,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.03.2053 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 504,85,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Trappevask | 130,00 | |
| TV og internett | 244,00 | |
| Felleskostnader | 5 130,85 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 612,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 5 366,- |
| Annen formue: | 27 579,- |
| Gjeld: | 99 656,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207767786 |
| Restsaldo: | 0,00 |

| | |
|---|---|
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |
| | |
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207882062 |
| Restsaldo: | 9 984,52 |
| Kapitalkostnader: | 60,50 |
| IN-avtale: | Nei |
| | |
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98207882070 |
| Restsaldo: | 57 091,17 |
| Kapitalkostnader: | 391,42 |
| IN-avtale: | Nei |
| | |
| **Bank:** | **OBOS Boligkreditt AS** |
| Lånenummer: | 98208057774 |
| Restsaldo: | 30 863,16 |
| Kapitalkostnader: | 185,43 |
| IN-avtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 97 938,85,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand,

eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Knut Johan Leirpoll, e-post: munkelia@styrerommet.no

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

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)

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

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

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

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

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

**Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

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

**Oversikt over gebyrer fra 01.01.26**

| **Type gebyr** | **Beløp** | **Betales av:** |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br><br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(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.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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.**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

# Vedtekter

for Munkelia borettslag org nr 950948272
vedtatt på ordinær generalforsamling den 26.04.2012.
Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2013, 30.04.2019,10.05.2021, 20.04.2022, 26.04.2023, 26.05.2025 og 29.04.2026.

**1. Innledende bestemmelser**

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan andelseier gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon, fortrinnsvis på Vibbo.

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

**2. Andeler og andelseiere**

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

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

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

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3. Forkjøpsrett**

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

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

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4. Borett og overlating av bruk**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

1) andelseieren er en juridisk person eller

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

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

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

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

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

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

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

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

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, 3–5 øvrige styremedlemmer, samt 1. og 2. varamedlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

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

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

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

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

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

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

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

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

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

**HUSORDENSREGLER**
**for**
**MUNKELIA BORETTSLAG**

**Revidert 2012**
**Revidert 2014**
**Revidert 2016**
**Revidert 2019**
**Revidert 2021**
**Revidert 2025**
**Revidert 2026**

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

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

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

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

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Regler for bruk av vaskeriene**
Sett deg opp til en vasketid ved å låse husnummeret ditt til den aktuelle vasketiden.

Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Småvask til tørk må henges under balkongkanten.

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

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

**Ro og orden**

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og 06.00 fra søndag kveld til fredag morgen. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00 fra fredag kveld til søndag morgen, samt kvelden før helligdager. Offentlige helligdager likestilles med søndager.
2. Sang, høylydt tale, musikkundervisning og musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl 22.00 og kl 08.00 på hverdager og ikke på søn- og helligdager.
3. Musikkundervisning og sammenhengende øvelser som strekker seg over et langt tidsrom tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.
4. Det må ikke drives privat verkstedvirksomhet av noen art i leilighetene, eller annet sted på lagets eiendom.
5. Støyende arbeid og oppussingsarbeid er tillatt: I korte perioder mellom kl. 08.00–21.00 på hverdager og kl. 10.00–18.00 på lørdager. Kun mellom kl. 08.00–18.00 på hverdager dersom arbeidet består av omfattende oppussing eller langvarig støyende arbeid. Søn- og helligdager er støyende arbeid ikke tillat.

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

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

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

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

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

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

**Naboskap og dialog**

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

**Hunde- og kattehold.**
Det er tillatt å holde hund og katt i borettslaget dersom det ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Det skal være restriktive regler, og det er opp til det sittende styre å avgrense og håndheve reglene. Følgende er bestemt:
Personer som ønsker å holde hund eller katt må ende skriftlig søknad til styret. Søknadsskjema finne på Vibbo. Søknaden skal henges opp i berørt oppgang i 14 dager før styrets behandling. Beboere kan fremme eventuelle innsigelser innen fristen via Vibbo (eller til styrets postkasse) og må dokumentere eventuelle ulemper ved legeattest. Styret behandler alle henvendelser konfidensielt Dersom ulemper ikke kan dokumenteres innen fristen på 14 dager, skal dyreholdet godkjennes.
Ved evt. dyrehold gjelder følgende regler:

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

**Bad, wc, kraner og vannledninger**
Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Avløp i kjøkken og bad må ikke tilføres gjenstander eller avfall som kan føre til tilstopping. Kraner skal stenges forsvarlig eter bruk for å unngå lekkasjer og vannskader.

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

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

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

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

3. Vedtak som fattes på et møte som antas å få økonomiske konsekvenser for

borettslaget, eller for den enkelte blokks beboere, skal av HK fremmes overfor styret for eventuell godkjenning.

4. HK skal samarbeide med styret angående eventuell fellesdugnad.

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

6. Oppståtte skader bør HK snarest mulig meddele styret.

7. Innbyrdes klager, overtredelse av husorden mv., er HK uvedkommende og skal påklages skriftlig direkte til styret, men mindre tvister og vanskeligheter som måtte oppstå innen HK's område, skal han søke ordnet i minnelighet.
8. HK velges for 1 år av gangen. Resultatet meddeles styret sammen med vedkommendes e-postadresse/annen kontaktinformasjon.

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

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

Felles installert fiber- og bredbåndsutstyr som tilhører borettslaget, herunder fiberboks eller annet fastmontert kommunikasjonsutstyr, skal ikke demonteres eller fjernes. Utstyret skal følge leiligheten ved salg eller overdragelse. Parabolantenner kan settes opp på balkongen. Den kan den ikke fastmonteres i fasaden og heller ikke plasseres slik at den stikker opp over balkongkanten.

**Varmepumper**
Det er ikke tillatt å montere varmepumper.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Foto: Jan Tore Eriksen/OBOS

# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 270
MUNKELIA BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i MUNKELIA BORETTSLAG

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

**Dato for årsmøtet:**
29. april 2026 kl. 18:00, Lambertseter Kirke.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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

**Saker til behandling**

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MUNKELIA BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Arild Rebbeng er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0270 Revisjonsberetning og årsregnskap 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 750 000.

---

Sak 7

## Fastsettelse av honorar til valgkommiteen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen honoreres med kroner 5 000 til hvert medlem.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 5000 pr. medlem

---

Sak 8

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

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 9

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

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 10

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

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 11

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

**Forslag fremmet av:**
Peter Myklebust, Mikrobølgen 1.

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 12

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 13

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Følgende tekst tas inn i husordensreglene side 3:**

**"Regler for bruk av vaskeriene**

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

• Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

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

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

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

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

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

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

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

Sak 14

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styret foreslår å endre punkt 1, side 3**

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

**Erstattes med følgende tekst:**

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

**Forslag til vedtak**

Husordensreglenes bestemmelser om tidsrom for ro og orden presiseres.

---

Sak 15

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 16

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Dagens avsnitt 2, 3 og 4 erstattes med:**

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

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

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 17

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 18

## Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 2

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold presiseres.

---

Sak 19

## Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelse om dyrehold, avsnitt 1

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 20

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 21

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

**Erstattes med:**

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

Dagens tekst under avsnitt 2:

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 22

## Styret foreslår å endre husordensreglenes bestemmelser om henvendelser til styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**

Beboernes henvendelser til styret skal fortrinnsvis sendes via Vibbo.

---

Sak 23

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 24

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Dagens tekst i avsnitt 1:

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 25

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Dagens tekst i avsnitt 2:

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

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 26

## Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes

**Forslag fremmet av:**
Alexander Brørvik, Langbølgen 43

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

Utredningen bes omfatte følgende forhold:

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget.

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

---

Sak 27
## Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei

**Forslag fremmet av:**
Alexander Brørvik, Langbølgen 43

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

**Forslag til vedtak**
Styret vurderer støy og vinduskvalitet mot vei.

---

Sak 28

## Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører

**Forslag fremmet av:**
Torunn Cooper, Langbølgen 40

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

---

Sak 29

## Rekkverk mellom garasjene fjernes

**Forslag fremmet av:**
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget av hensyn til sikkerhet.

**Forslag til vedtak**
Rekkverk mellom garasjene fjernes.

Sak 30

## Styret sørger for merking av p-plasser i Mikrobølgen

**Forslag fremmet av:**
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Sak 31

## Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen

**Forslag fremmet av:**
Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 32

## Det etableres zipline fra høyblokka

**Forslag fremmet av:**
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret etablerer zipline fra høyblokka.

---

Sak 33

## Kjellervinduer skrapes og males

**Forslag fremmet av:**
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det foreslås å skrape og male kjellervinduene.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Kjellervinduere skrapes og males.

---

Sak 34

## Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen

**Forslag fremmet av:**
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

**Forslag til vedtak**
Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen.

---

Sak 35

## Det etableres solceller på tak og fasader

**Forslag fremmet av:**
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Styrets innstilling**
Støtter ikke forslaget.

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

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

**Forslag til vedtak**
Det etableres solceller på tak og fasader.

---

Sak 36

## Gresset klippes en gang per måned

**Forslag fremmet av:**
Oddvar Dahle, Langbølgen 53

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**
Gresset klippes en gang per måned.

---

Sak 37

## Kameraovervåkning ved garasjeanlegget

**Forslag fremmet av:**
Lene Doren Aarum Casquinha, Mikrobølgen 11

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget

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

---

Sak 38

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

- Knut Leirpoll

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

- Oddbjørn Nybø
- Rolf Westad
- Trude Valø

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

- 1. Kristine  Melsom
- 2. Rolf Fossumstuen

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

- Ingrid Elise  Husby
- Lana Marusic
- Peter  Myklebust

**Vedlegg**
1. 0270 Valgkomiteens innstilling.pdf

---

Sak 39

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**

**Roller og kandidater**

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

- Knut Leirpoll

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

- Ingvild Standal

## Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styret oppfordrer beboerne om å holde sikringskapene i oppgangene låst.

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

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

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

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

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

**Bilkollektivet**
Avtalen med Bilkollektivet er opprettholdt.

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

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

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

Til generalforsamlingen i Munkelia Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

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

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

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

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

**Ledelsens ansvar for årsregnskapet**

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 24. mars 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

**MUNKELIA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 950948272, KLIENTNR. 270**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

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

## RESULTATREGNSKAP

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

## BALANSE

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

Oslo, 23.03.2026

Styret i Munkelia Borettslag

Knut Johan Leirpoll — Richard Alexander Kvadsheim

Liv Hilde Hansen — Ingvild Helene Standal — Oddbjørn Nybø

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

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

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

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

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

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

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

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

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

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

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

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

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

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

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

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

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

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-925 935** |

Innskudd garasje og garasjeanlegg avskrives ikke.

**NOTE 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

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

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

**NOTE 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE 18**
**BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE 20**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

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

**NOTE 21**
**ENERGIAVREGNING/BERGVARME**

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

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

**NOTE 22**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

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

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

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

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

**INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN TIL ÅRSMØTET 2026 I MUNKELIA BORETTSLAG**

Styret

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

Styret velger nestleder og stedfortreder for styrelederen.

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

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

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

Oslo, den 16.1.2026

Lana Marusic Ingrid Elise Husby Peter R. Myklebust

## Deltagelse på årsmøte 2026

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

OBOS
Eiendomsforvaltning


Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til årsmøte 2026 for MUNKELIA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

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

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

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

### 3. Valg av protokollvitner

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

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

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 750 000.

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

## 7. Fastsettelse av honorar til valgkommiteen

Valgkomiteen honoreres med kroner 5 000 til hvert medlem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**

> Teksten «opplegg for oppvask- og/eller vaskemaskin» legges til i vedtektenes punkt 5 -1 (1)
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig godkjent**

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> En ny bestemmelse om å montere automatisk lekkasjestopper tas inn i vedtektenes punkt 5-1(1)
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

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

Fremmet av: Peter Myklebust, Mikrobølgen 1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Følgende tekst tas inn i husordensreglene side 3:**

**“Regler for bruk av vaskeriene**

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

• Ikke bruk vaskerommet i andres vasketid.

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Gjeldende regler for bruk av vaskeriet tas inn i husordensreglene.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

**Styret foreslår å endre punkt 1, side 3**

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

**Erstattes med følgende tekst:**

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

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglenes bestemmelser om tidsrom for ro og orden presiseres.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

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

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

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

**Endres til:**

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bestemmelsene i punkt 5 om støy og oppussingsarbeid samles og gjøres mer tydelig.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

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

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

**Dagens avsnitt 2, 3 og 4 erstattes med:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

**Endres til:**

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

**Forslag til vedtak:**
Husordensreglenes bestemmelser om dyrehold presiseres.

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

**Endres til:**

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

**Endres til:**

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

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

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

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

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

**Erstattes med:**

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

Dagens tekst under avsnitt 2:

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

**Endres til:**

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

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

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

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

Dagens tekst under avsnitt 1:

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

**Endres til:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Dagens tekst i avsnitt 1:

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

**Endres til:**

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Dagens tekst i avsnitt 2:

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

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

**Endres til:**

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

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

✓ **Vedtatt.**

### 26. Muligheten for installasjon av varmepumpe i borettslaget utredes

Fremmet av: Alexander Brørvik, Langbølgen 43

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

Utredningen bes omfatte følgende forhold:

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

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

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

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

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

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt og i oppdrag å utrede installasjon av varmepumper i Munkelia borettslag.
>
> ✓ **Vedtatt. Avgjort ved kloddtrekkning, da vi det var stemmelikhet 26/26**

## 27. Vurdering av støy og vinduskvalitet mot vei

Fremmet av: Alexander Brørvik, Langbølgen 43

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget fikk 2 stemmer**

## 28. Styret vurderer å skifte ut resterende vinduer og verandadører

Fremmet av: Torunn Cooper, Langbølgen 40

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vurderer ulike sider ved å skifte ut resterende vinduer og verandadører.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

## 29. Rekkverk mellom garasjene fjernes

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter ikke forslaget av hensyn til sikkerhet.

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

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

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

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

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

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

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

## 31. Vaktmester freser bort brøytekant langs fortau i Mikrobølgen

Fremmet av: Terje Kløvstad, Mikrobølgen 13

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

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

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

## 32. Det etableres zipline fra høyblokka

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

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

**Styrets innstilling**
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

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

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

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

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

## 33. Kjellervinduer skrapes og males

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

Det foreslås å skrape og male kjellervinduene.

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

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

## 34. Borettslaget bygger pergola mellom Mikrobølgen og Langbølgen

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

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

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

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

## 35. Det etableres solceller på tak og fasader

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

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

**Styrets innstilling**
Støtter ikke forslaget.

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

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

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

## 36. Gresset klippes en gang per måned

Fremmet av: Oddvar Dahle, Langbølgen 53

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

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

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

## 37.  Kameraovervåkning ved garasjeanlegget

Fremmet av: Lene Doren Aarum Casquinha, Mikrobølgen 11

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

**Styrets innstilling**
Styret støtter forslaget

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

## 38. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Oddbjørn Nybø
Trude Valø
Rolf Westad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Oddbjørn Nybø
Trude Valø
Rolf Westad

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
2. Rolf Fossumstuen
1. Kristine  Melsom

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

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

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:
Ingrid Elise  Husby
Lana Marusic
Peter  Myklebust

Valgt ved akklamasjon

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

## 39. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

**Innstilling**

**Delegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Knut Leirpoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Knut Leirpoll

**Varadelegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Ingvild Standal

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Ingvild Standal

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

Opak a/s
Postboks 128 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 09 DEC 2003

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199911328-19<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ane Poulsson | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | LANGBØLGEN 73 | Eiendom: | 159/228/0/0 |
| 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 tillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by

Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Ane Poulsson
saksbehandler

Kopi til: TBO-HAGLINDS AB. v/Ola Haglind. 73224 Arboga. Sverige
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * ~~68 30 40~~ 66 20 20

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art Fasadeendring

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Langbølgen 73-75 | Gnr. 159, bnr.228 | 88/5106 |

Byggherre

Munkelia Brl.
v/Tom Ingulstad
Langbølgen 55

1150 OSLO 11

AS/lw

Ansvarshavende

Avd.ing. Frank Haugen
Trygve Nielsens vei 8

1061 OSLO 10

Dato 30.3.1990

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

TB/NU.

Nyttetelefon nr. 20.72.19

**KOPI**

Oslo, den 1-11-1967.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 159, bnr. 1, blokk 16, Langbölgen 73-75, Lambertseter.

Journalnr.
63/162.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
6-6-1967.

Bygningens art
Boligblokk.

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

Byggemelder
Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6, Oslo-1.

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

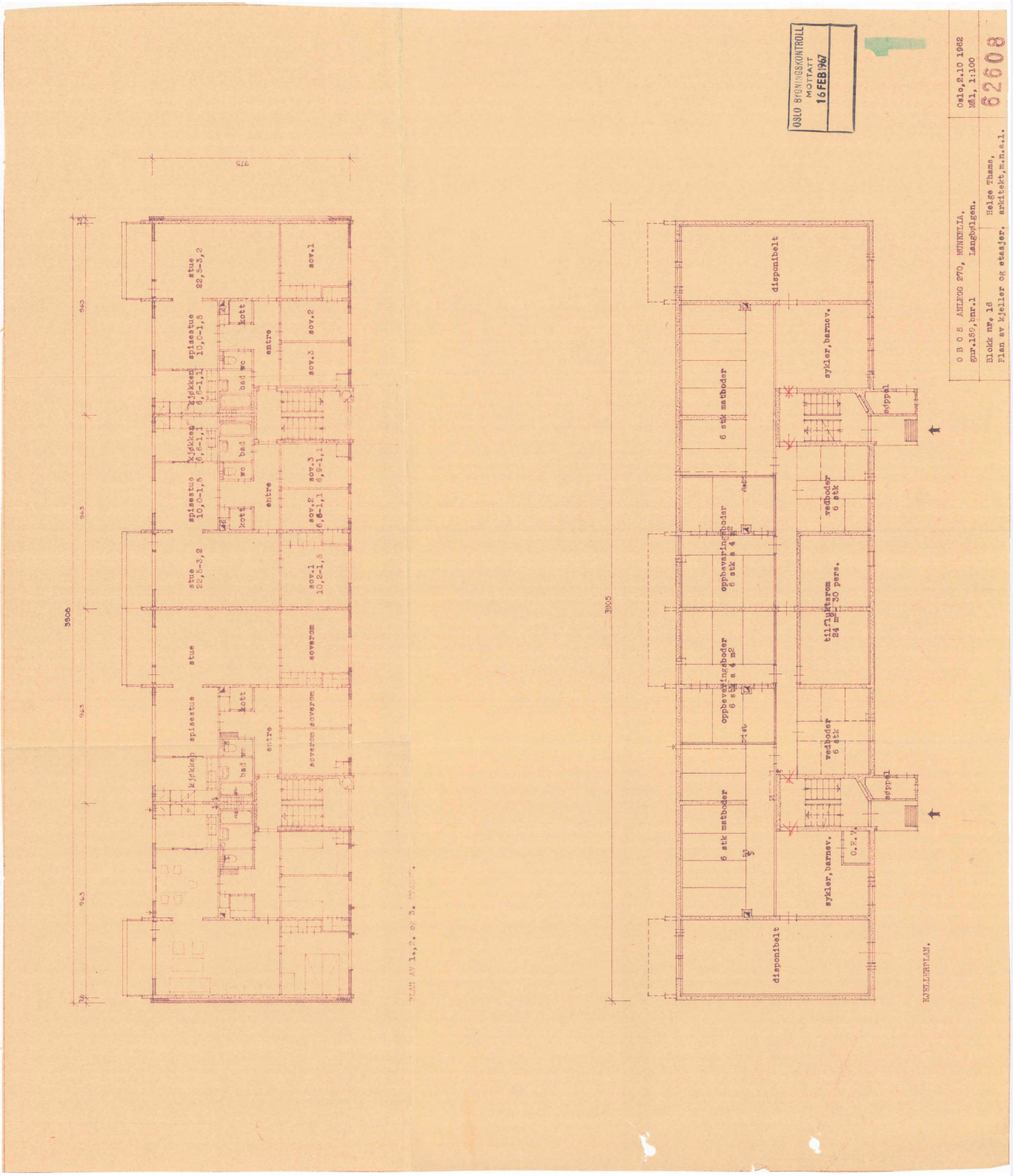
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

Skjema C-18. 3000. R. A. 7538/66. —

*Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse 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.*

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

**Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 159, Bruksnr 228 | **Kommune:** | 0301 | Oslo |
| | | **Bydel:** | 14 | Nordstrand |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 41, gatenr 14120 1150 Oslo | **Grunnkrets:** | 3418 | Blåfjellet vest |
| | | **Valgkrets:** | 1405 | Lambertseter flerbrukshall |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | **Kirkesogn:** | 1020301 | Lambertseter |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |
| Veiadresse: | Langbølgen 43, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 45, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 47, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 49, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 51, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 53, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 55, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 57, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 59, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 13.06.2012 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 61, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 13.06.2012 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 63, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |
| Veiadresse: | Langbølgen 65, gatenr 14120 1150 Oslo | | | |
| Oppdatert: | 15.03.2011 | | | |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | |
|---|---|
| Veiadresse: | Langbølgen 69, gatenr 14120<br>1150 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Langbølgen 71, gatenr 14120<br>1150 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Langbølgen 73, gatenr 14120<br>1150 Oslo |
| Oppdatert: | 13.06.2012 |
| Veiadresse: | Langbølgen 75, gatenr 14120<br>1150 Oslo |
| Oppdatert: | 13.06.2012 |
| Veiadresse: | Mikrobølgen 1, gatenr 14770<br>1151 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Mikrobølgen 3, gatenr 14770<br>1151 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Mikrobølgen 5, gatenr 14770<br>1151 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Mikrobølgen 7, gatenr 14770<br>1151 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Mikrobølgen 9, gatenr 14770<br>1151 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Mikrobølgen 11, gatenr 14770<br>1151 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |
| Veiadresse: | Mikrobølgen 13, gatenr 14770<br>1151 Oslo |
| Oppdatert: | 15.03.2011 |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 31.05.1966 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 50 483,5 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**

| Lokalitetsnr | Myndighet | Navn | Påvirkningsgrad |
|---|---|---|---|
| 6938 | 04 - Kommune | Mikrobølgen | X - Mistanke om påvirkning |
| Matrikkelført: | 28.06.2017 | | |
| Oppdatert: | 19.02.2019 | http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=6938 | |

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 09.03.2022 | Berørt | 0301/159/228 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 02.05.2022 | Berørt | 0301/159/229 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/675 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/676 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/864 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/865 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/866 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/867 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/889 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/890 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/926 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/1144 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/999/98 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 09.03.2022 | Berørt | 0301/159/227 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 02.05.2022 | Berørt | 0301/159/228 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/15 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/1036 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/1037 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 09.03.2022 | Berørt | 0301/159/227 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 02.05.2022 | Berørt | 0301/159/228 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/159/229 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/206 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/207 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/258 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/275 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/296 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/528 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/552 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/818 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/825 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/840 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/863 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/890 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/1036 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/1068 | 0,0 |
| Annen forretningstype | Forretning: | 09.01.2019 | Avgiver | 0301/159/228 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 13.02.2019 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 09.01.2019 | Avgiver | 0301/159/228 | -1 749,9 |
| | Matrikkelført: | 13.02.2019 | Mottaker | 0301/159/388 | 1 749,9 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 21.11.2018 | Berørt | 0301/159/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 04.12.2018 | Berørt | 0301/159/228 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/159/230 | 0,0 |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 03.01.2018 | Avgiver | 0301/159/230 | -379,7 |
| | Matrikkelført: | 19.02.2020 | Berørt | 0301/159/1 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/159/228 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 0301/159/390 | 379,7 |
| Kartforretning | Forretning: | 13.02.2009 | Berørt | 0301/159/228 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 12.06.2009 | Berørt | 0301/159/229 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/181/1144 | 0,0 |
| | | | Berørt | 0301/999/2 | 0,0 |
| Grensejustering | Forretning: | 17.10.2002 | Avgiver | 0301/159/230 | -153,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/159/228 | 153,0 |
| Kartforretning | Forretning: | 17.10.2002 | Mottaker | 0301/159/228 | 52 261,0 |
| | Matrikkelført: | | | | |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Grensejustering | Forretning: | 17.10.2002 | Avgiver | 0301/159/228 | -153,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/159/230 | 153,0 |
| Grensejustering | Forretning: | 17.04.1986 | Avgiver | 0301/159/228 | -27,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/181/275 | 27,0 |
| Grensejustering | Forretning: | 17.04.1986 | Avgiver | 0301/181/275 | -3,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/159/228 | 3,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 30.12.1976 | Avgiver | 0301/159/228 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/159/279 | 0,0 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 31.05.1966 | Avgiver | 0301/159/1 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/159/228 | 0,0 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Bygning 1 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 13 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0102 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0103 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0104 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0202 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0203 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0204 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0302 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0303 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0304 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0402 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0403 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 13 | H0404 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 276,0 | Igangset.till.: | 07.02.1964 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 484,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 760,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 31.01.1966 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 80391811 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 320,0 | 320,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H04 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| L01 | | | | 164,0 | 164,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Bygning 2 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 11 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0102 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0103 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0104 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0202 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0203 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0204 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0302 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0303 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0304 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0402 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0403 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 11 | H0404 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.07.1963 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 276,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 484,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 760,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 14.10.1966 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 80391838 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 320,0 | 320,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H04 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| L01 | | | | 164,0 | 164,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 7 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0102 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0103 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0104 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0202 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0203 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0204 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0302 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0303 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0304 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0402 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0403 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 7 | H0404 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 276,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 484,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 760,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 28.04.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 80391846 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 320,0 | 320,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H04 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| L01 | | | | 164,0 | 164,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 9 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0102 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0103 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 9 | H0104 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0202 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0203 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0204 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0302 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0303 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0304 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0402 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0403 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 9 | H0404 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 276,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 484,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 760,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 24.11.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 80391854 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 320,0 | 320,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H04 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| L01 | | | | 164,0 | 164,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 5 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0102 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0103 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0104 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0202 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0203 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0204 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0302 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0303 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0304 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0402 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0403 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 5 | H0404 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 276,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 484,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 760,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 22.03.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 80391862 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 320,0 | 320,0 | | | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| H01 | 4 | 319,0 | | 319,0 |
| H02 | 4 | 319,0 | | 319,0 |
| H03 | 4 | 319,0 | | 319,0 |
| H04 | 4 | 319,0 | | 319,0 |
| L01 | | | 164,0 | 164,0 |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 6 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 43 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 43 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 43 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 43 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 43 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 43 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 43 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 43 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 45 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 47 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 49 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 13.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 2 608,0 | Igangset.till.: | 08.11.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 630,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 3 238,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 22.06.1966 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 32 |
| Bygningsnr: | 80391897 | | | Antall etasjer: | 5 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 630,0 | 630,0 | | | | |
| H01 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |
| H02 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |
| H03 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |
| H04 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 7 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 3 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0102 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0103 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0104 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0202 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0203 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0204 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0302 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0303 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0304 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0402 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0403 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 3 | H0404 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 276,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 484,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 760,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 22.03.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 80391927 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 320,0 | 320,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H04 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| L01 | | | | 164,0 | 164,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 8 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 51 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 51 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 51 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 51 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 51 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 51 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 51 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 51 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 53 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 55 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 57 | H0101 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 57 | H0102 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 57 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 57 | H0202 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 57 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 57 | H0302 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 57 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Langbølgen 57 | H0402 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 13.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 2 608,0 | Igangset.till.: | 08.11.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 630,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 3 238,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 14.10.1966 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 32 |
| Bygningsnr: | 80391935 | | | Antall etasjer: | 5 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 630,0 | 630,0 | | | | |
| H01 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |
| H02 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |
| H03 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |
| H04 | 8 | | 652,0 | | 652,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 9 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mikrobølgen 1 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0102 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0103 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0104 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0201 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0202 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0203 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0204 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0301 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0302 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0303 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0304 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0401 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0402 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0403 | Bolig | 71,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Mikrobølgen 1 | H0404 | Bolig | 73,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 08.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 276,0 | Igangset.till.: | 30.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 484,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 760,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 24.11.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 16 |
| Bygningsnr: | 81409927 | | | Antall etasjer: | 6 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 320,0 | 320,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| H04 | 4 | | 319,0 | | 319,0 | | | | |
| L01 | | | | 164,0 | 164,0 | | | | |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 10 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 59 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 59 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 59 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 59 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 59 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 59 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0401 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 61 | H0402 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 13.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 263,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 349,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 612,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 28.04.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 14 |
| Bygningsnr: | 81409978 | | | Antall etasjer: | 5 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 349,0 | 349,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H04 | 2 | | 180,0 | | 180,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 11 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 63 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 63 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 63 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 63 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 63 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 63 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0401 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 65 | H0402 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 13.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 263,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 349,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 612,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 22.03.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 14 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygningsnr: | 81434646 | Antall etasjer: | 5 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 349,0 | 349,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H04 | 2 | | 180,0 | | 180,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 12 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 69 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 69 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 69 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 69 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 69 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 69 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 69 | H0401 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 69 | H0402 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 71 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 71 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 71 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 71 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 71 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 71 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 13.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 263,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 349,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 612,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 22.03.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 14 |
| Bygningsnr: | 81434654 | | | Antall etasjer: | 5 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 349,0 | 349,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H04 | 2 | | 180,0 | | 180,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 13 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 73 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 73 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 73 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 73 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 73 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 73 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 75 | H0101 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 75 | H0102 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 75 | H0201 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 75 | H0202 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 75 | H0301 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 75 | H0302 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 75 | H0401 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Langbølgen 75 | H0402 | Bolig | 81,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 13.07.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 1 263,0 | Igangset.till.: | 02.10.1963 |
| Energikilde: | Elektrisitet | BRA annet: | 349,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Elektrisk | BRA totalt: | 1 612,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 16.07.1965 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 14 |
| Bygningsnr: | 81434662 | | | Antall etasjer: | 5 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K01 | | | | 349,0 | 349,0 | | | | |
| H01 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H02 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H03 | 4 | | 361,0 | | 361,0 | | | | |
| H04 | 2 | | 180,0 | | 180,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 14 av 16: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 41 | H0101 | Bolig | 57,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0102 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0103 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0104 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0105 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0106 | Bolig | 57,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0201 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0202 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0203 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0204 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0205 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0206 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0301 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0302 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0303 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0304 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0305 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0306 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0401 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0402 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0403 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0404 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0405 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0406 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0501 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0502 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0503 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0504 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0505 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0506 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0601 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0602 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0603 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0604 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0605 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0606 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0701 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0702 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0703 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0704 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0705 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Langbølgen 41 | H0706 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0801 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0802 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0803 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0804 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0805 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0806 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0901 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0902 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0903 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0904 | Bolig | 52,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0905 | Bolig | 34,0 | Kjøkken | 1 | 1 | 1 |
| Langbølgen 41 | H0906 | Bolig | 63,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 23.12.1963 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 3 353,0 | Igangset.till.: | 14.10.1964 |
| Energikilde: | Olje/parafin/fl.brensel | BRA annet: | 791,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Sentralvarme | BRA totalt: | 4 144,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Ja | Tatt ibruk (GAB): | 31.08.1966 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 54 |
| Bygningsnr: | 80391951 | | | Antall etasjer: | 12 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 6 | | 369,0 | | 369,0 | | | | |
| H02 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |
| H03 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |
| H04 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |
| H05 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |
| H06 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |
| H07 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |
| H08 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |
| H09 | 6 | | 373,0 | | 373,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 15 av 16:**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 07.04.1964 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 20.04.1964 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 04.02.1967 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 81409943 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 16 av 16:**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Ingen registrert adresse | | | | | | |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Ikke oppgitt | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 07.04.1964 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 20.04.1964 |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 24.02.1967 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 81409951 | | | Antall etasjer: | |

**Etasjeopplysninger:**

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Oversiktskart**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

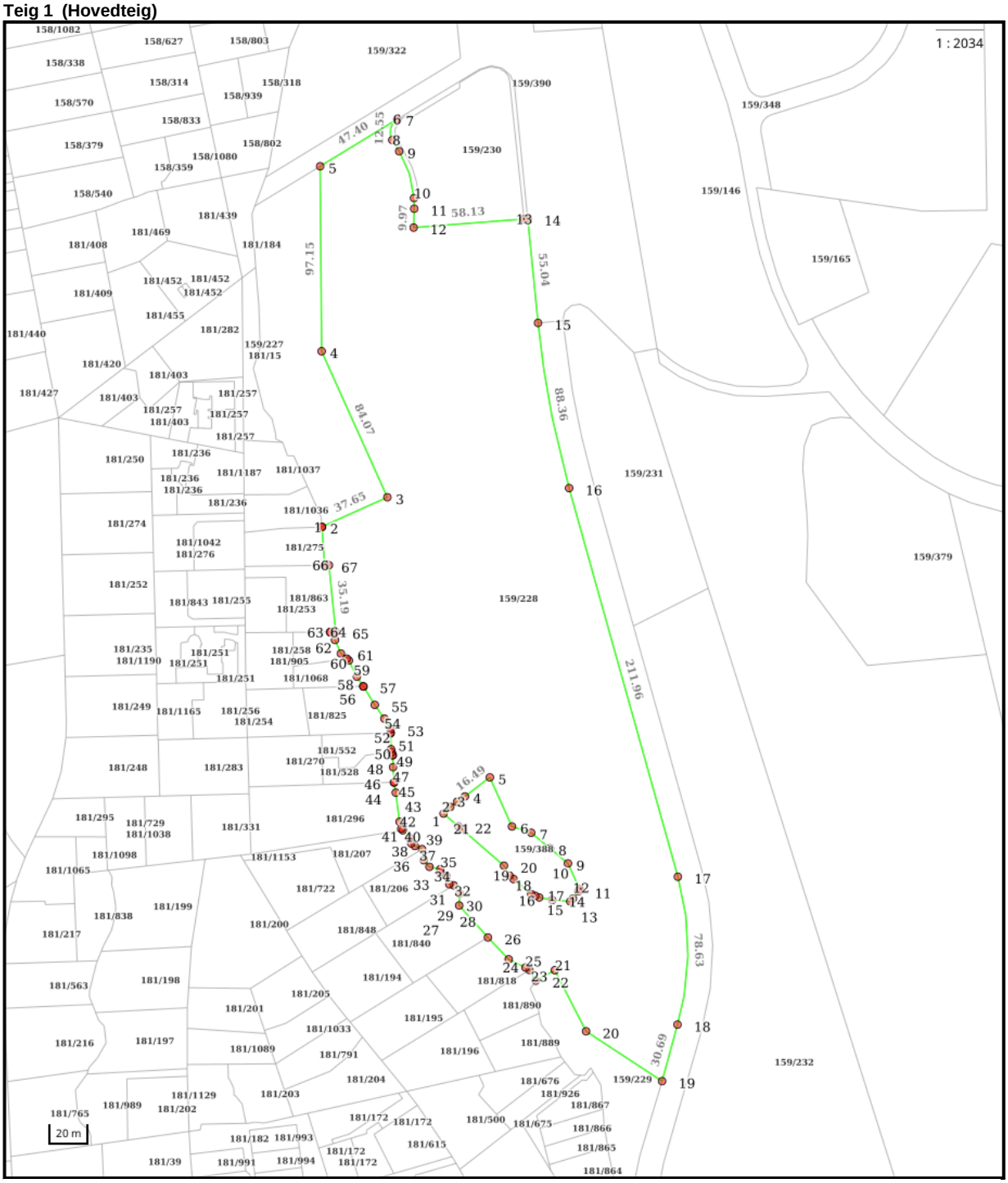
Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Areal og koordinater

**Areal:** 50 483,50m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 840,43 | 601 459,17 | 0,17m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 2 | 6 637 840,60 | 601 459,14 | 37,65m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 637 859,11 | 601 491,92 | 84,07m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 4 | 6 637 932,35 | 601 450,65 | 97,15m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 5 | 6 638 029,02 | 601 441,05 | 47,40m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 6 | 6 638 057,32 | 601 479,08 | 0,19m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 7 | 6 638 057,41 | 601 479,25 | 12,55m | Terrengmålt | 8 | -8,00 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 8 | 6 638 046,23 | 601 477,57 | 6,92m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 9 | 6 638 040,66 | 601 481,68 | 25,99m | Terrengmålt | 8 | 54,00 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 10 | 6 638 016,94 | 601 491,69 | 5,60m | Terrengmålt | 8 | 53,99 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 638 011,37 | 601 492,29 | 9,97m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 12 | 6 638 001,41 | 601 492,83 | 58,13m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Asfaltspiker |
| 13 | 6 638 011,20 | 601 550,13 | 1,92m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 638 011,52 | 601 552,02 | 55,04m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 637 957,47 | 601 562,39 | 88,36m | Terrengmålt | 8 | -507,50 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 16 | 6 637 872,56 | 601 586,46 | 211,96m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 17 | 6 637 674,44 | 601 661,80 | 78,63m | Terrengmålt | 8 | 142,50 | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 18 | 6 637 597,09 | 601 668,57 | 30,69m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 19 | 6 637 566,87 | 601 663,24 | 47,68m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 20 | 6 637 589,27 | 601 621,15 | 36,09m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 21 | 6 637 619,77 | 601 601,86 | 11,39m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 22 | 6 637 613,34 | 601 592,46 | 6,52m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 23 | 6 637 618,62 | 601 588,63 | 2,50m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 24 | 6 637 619,80 | 601 586,43 | 9,75m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 25 | 6 637 623,21 | 601 577,30 | 15,91m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 26 | 6 637 633,73 | 601 565,36 | 22,47m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 27 | 6 637 649,03 | 601 548,90 | 6,31m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 28 | 6 637 655,33 | 601 548,52 | 5,35m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 29 | 6 637 659,35 | 601 544,99 | 2,32m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 30 | 6 637 659,70 | 601 542,70 | 4,69m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 31 | 6 637 663,94 | 601 540,70 | 3,58m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 32 | 6 637 665,62 | 601 537,54 | 1,61m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 33 | 6 637 667,21 | 601 537,26 | 5,82m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 34 | 6 637 667,88 | 601 531,48 | 4,55m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 35 | 6 637 671,06 | 601 528,22 | 5,86m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 36 | 6 637 676,73 | 601 526,74 | 4,18m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 37 | 6 637 678,10 | 601 522,79 | 2,29m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 38 | 6 637 679,23 | 601 520,80 | 3,03m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 39 | 6 637 682,04 | 601 519,68 | 5,35m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 40 | 6 637 685,70 | 601 515,78 | 1,11m | Fastsatt punkt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 41 | 6 637 686,46 | 601 514,97 | 3,80m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 42 | 6 637 690,05 | 601 513,71 | 15,40m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 43 | 6 637 705,07 | 601 510,33 | 5,42m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 44 | 6 637 710,32 | 601 508,99 | 0,10m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 45 | 6 637 710,42 | 601 508,98 | 7,98m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 46 | 6 637 718,30 | 601 507,70 | 6,15m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 47 | 6 637 724,41 | 601 506,99 | 0,10m | Fastsatt punkt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 48 | 6 637 724,50 | 601 506,95 | 1,71m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 49 | 6 637 726,10 | 601 506,35 | 1,54m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 50 | 6 637 727,54 | 601 505,80 | 8,43m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 51 | 6 637 735,92 | 601 504,84 | 0,20m | Fastsatt punkt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 52 | 6 637 736,12 | 601 504,84 | 1,84m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 53 | 6 637 737,96 | 601 504,79 | 6,55m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 54 | 6 637 743,23 | 601 500,90 | 8,80m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 55 | 6 637 749,93 | 601 495,20 | 11,28m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 56 | 6 637 758,97 | 601 488,45 | 0,29m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 57 | 6 637 759,20 | 601 488,27 | 5,98m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 58 | 6 637 763,86 | 601 484,53 | 9,50m | Fastsatt punkt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 59 | 6 637 771,94 | 601 479,54 | 1,44m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 60 | 6 637 772,80 | 601 478,39 | 4,12m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 61 | 6 637 775,25 | 601 475,08 | 7,75m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 62 | 6 637 782,04 | 601 471,34 | 4,74m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 63 | 6 637 785,81 | 601 468,46 | 0,21m | Fastsatt punkt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 64 | 6 637 786,00 | 601 468,38 | 3,02m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 65 | 6 637 786,30 | 601 471,39 | 35,19m | Fastsatt punkt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 66 | 6 637 820,83 | 601 464,63 | 2,19m | Fastsatt punkt | 8 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 67 | 6 637 820,60 | 601 462,45 | 20,10m | Fastsatt punkt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |

**Indre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 637 696,39 | 601 536,33 | 4,90m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 2 | 6 637 700,16 | 601 539,46 | 4,53m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 3 | 6 637 703,22 | 601 542,80 | 4,95m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 4 | 6 637 706,35 | 601 546,64 | 16,49m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 5 | 6 637 717,55 | 601 558,74 | 28,38m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 6 | 6 637 692,84 | 601 572,70 | 10,56m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 7 | 6 637 690,51 | 601 583,00 | 12,86m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 8 | 6 637 683,21 | 601 593,59 | 12,33m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 9 | 6 637 676,20 | 601 603,73 | 14,71m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 10 | 6 637 663,38 | 601 610,95 | 1,44m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 11 | 6 637 662,07 | 601 610,35 | 4,74m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 12 | 6 637 658,00 | 601 607,93 | 2,01m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 13 | 6 637 656,39 | 601 606,72 | 9,53m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 14 | 6 637 656,41 | 601 597,19 | 6,96m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 15 | 6 637 657,06 | 601 590,26 | 2,26m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 16 | 6 637 657,75 | 601 588,11 | 2,30m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 17 | 6 637 658,44 | 601 585,92 | 12,19m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 18 | 6 637 665,49 | 601 575,97 | 2,72m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 19 | 6 637 667,05 | 601 573,74 | 5,96m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 20 | 6 637 671,99 | 601 570,40 | 29,41m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 21 | 6 637 689,17 | 601 546,53 | 2,21m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |
| 22 | 6 637 690,34 | 601 544,66 | 10,30m | Terrengmålt | 8 | | Annen terrengdetalj | Nei | Gjerdestolpe |

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

| | |
|---|---|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 7 400 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 500 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 400 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

# Budskjema

**Bindende bud på eiendommen**

Oppdragsnr: 2804260266 / Øystein Opheim, tlf. 93031016
Langbølgen 75, 1150 Oslo
Andels nr. 266 i MUNKELIA BORETTSLAG, org.nr. 950948272

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

## Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

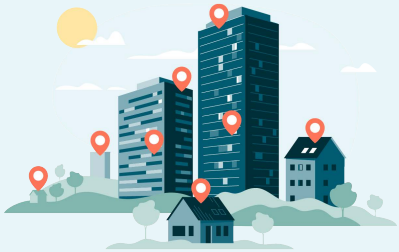
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



**Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.**

**Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.**

**Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.**

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2804260266
Salgsoppgaven er sist oppdatert 14.11.2026

**Øystein Opheim**
Eiendomsmegler

930 31 016
oystein.opheim@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nordstrand
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO

eiendomsmegler1.no