

HOVSETER / RØA

Hovseterveien 32A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 350 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

54/67 kvm

ENERGIKLASSE

D

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

24091 m² (eiet)

TOTALPRIS

4 597 357,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 635,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 228 561,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

60 015,-

BYGGEÅR

1972

Din megler



Silje Hoel Nygård
Eiendomsmeglerfullmektig
Silje.Nygard@emera.no
+47 992 46 653



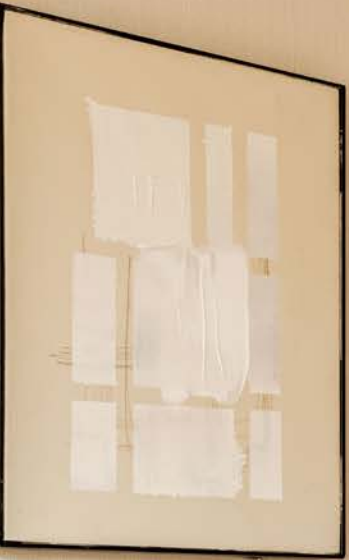
Deres nye hjem?

Velkommen til Hovseterveien 32A!

Denne luftige 2-roms leiligheten ligger omringet av rolige og grønne omgivelser ved attraktive Røa med god romfølelse, innglasset balkong og garasje plass. Her har du kort vei til sentrum og marka, samtidig som du bor i et tilbaketrukket og særdeles hyggelig nabolag. Meget veldrevet borettslag som byr på flere fellesfasiliteter som trimrom, gjesterom/hybler og selskapslokale.

Noen av høydepunktene:

- Stor, innglasset balkong med ettermiddags- og kveldssol
- Garasje plass
- God romfølelse og funksjonell planløsning
- Praktisk kjøkken med god lagringsplass
- Rolig og hyggelig bomiljø med kort vei til sentrum
- Nærhet til marka
- Veldrevet borettslag med fellesfasiliteter som trimrom, gjesterom, selskapslokale, m.m.

























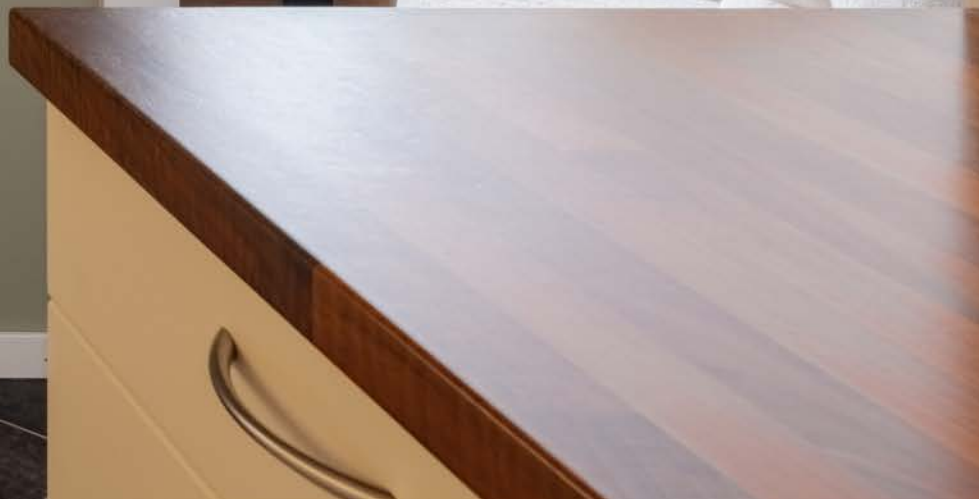








































32















ÅPENT
BAKERI
man-fre 7-16
lørdag 8-16
søndag 9-16

LOFTHUS
SAMVIRKELAG
man-fre 16-21
lørdag 14-21
søndag 14-21

RØA TOFF

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52

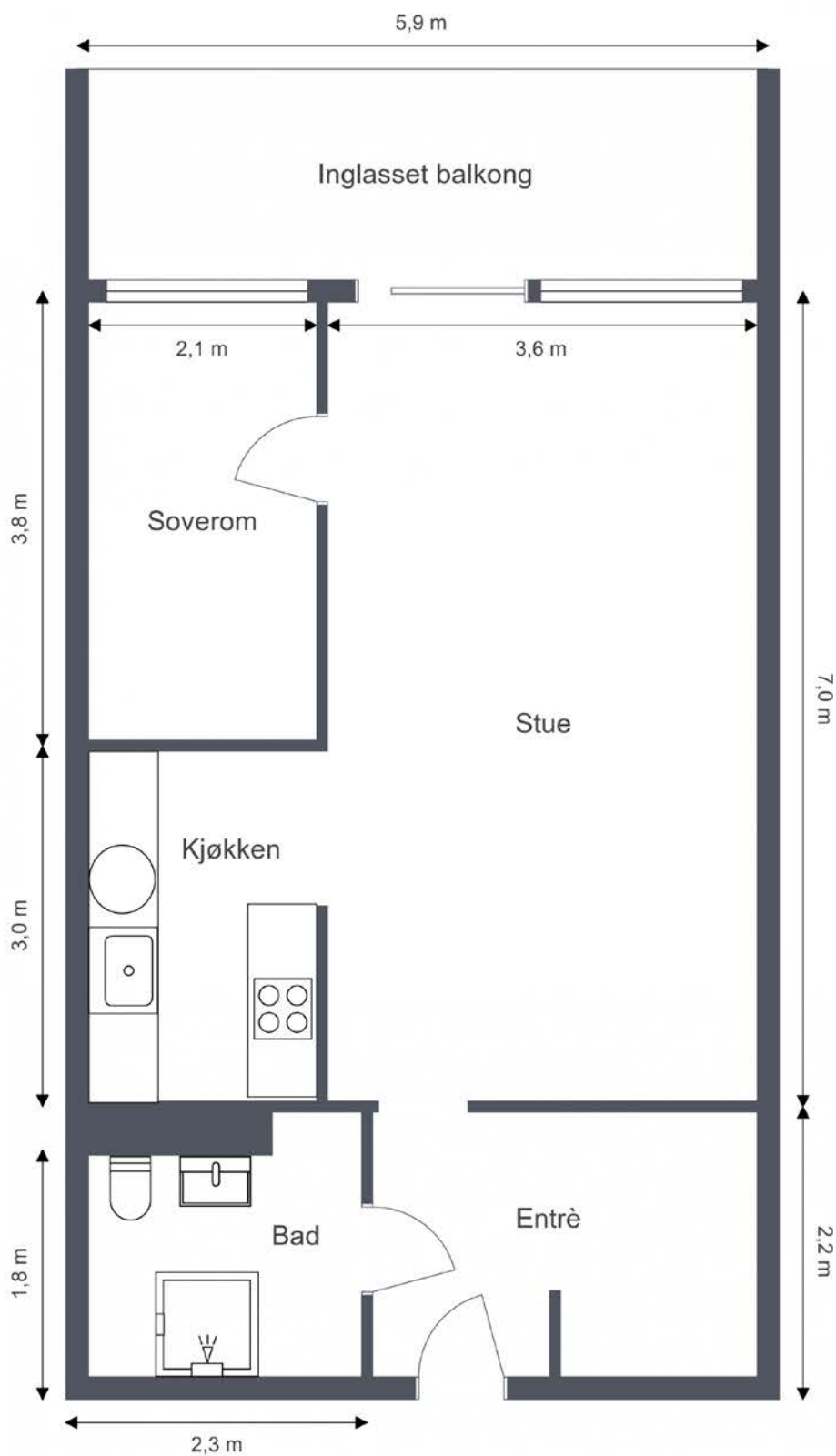
RØA TOFF
Bakery & Confectionery
100% Norwegian
Ingredients



RG

Plantegning





Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

HOVSETERVEIEN 32A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 350 000

Omkostning kjøper

4 350 000,00 (Prisantydning)

228 561 (Andel av fellesgjeld)

4 578 561 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

8 406 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

9 496 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 796 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 588 057 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

4 597 357 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 597 357

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 635,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr. 4 634,70,- per måned.

Felleskostnadene inkluderer:

- Internett/Kabel-TV
- Trappevask
- Vaktmester
- Kommunale avgifter
- Betjening av fellesgjeld
- Forsikring
- Drift og vedlikehold av fellesarealer
- Garasje

Felleskostnadene fordeler seg slik:

- Felleskostnader kr. 4 319,70,-
- Garasje kr. 315,00,-

Evt. fremtidig endring:

- Felleskostnader kr. 4 535,69,- fra 01.07.2026
- Garasje kr. 330,75,- fra 01.07.2026

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten som er vedlagt salgsoppgaven.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styret i borettslaget bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistede.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Fellesgjeld

Kr 228 561 pr. 21.04.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i borettslaget og fellesutgiftene kan variere over tid, også at det kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamlinger.

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.

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiets långiver(e): Norda Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 67144013070
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,72%
Restsaldo: kr. 121 577 685,-
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende
Terminer i året: 4

Sameiet praktiserer ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Forretningsfører gjør oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. 21.04.2026.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV og bredbånd fra Telia. Selger opplyser om at dette inkluderes i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 60 015 pr. 21.04.2026

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 287 799 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 151 194 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i et etablert og hyggelig nabolag på Hovseter/Røa, hvor du får en attraktiv kombinasjon av rolig bymiljø og nærhet til byen. Området byr på grønne omgivelser, benkebord og lekeplasser mellom bebyggelsen. De små høydene i området blir populære akebakker om vinteren, og gir området et hyggelig og barnevennlig preg. Garasjeplass medfølger handelen, samtidig som kollektivtilbudet er svært godt med både buss og T-bane i kort avstand - noe som gjør det enkelt å komme seg til sentrum eller videre ut i marka.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Rema 1000 som nærmeste alternativ. I tillegg finner du Coop Extra Huseby med post i butikk, en rask gåtur fra boligen. På Hovseter Torg har du også Frukt og Grønt som holder søndagsåpent. Med Røasenteret og Røa Torg nærliggende, har du ytterligere utvalg av servicetilbud som stor Meny-butikk, Coop Mega, vinmonopol, apotek, post i butikk, treningssentre, bibliotek, frisør, nisjeforretninger samt hyggelige bakerier og spisesteder.

Nærområdet byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Mærradalen ligger i nærheten og har et omfattende nettverk av turstier som leder videre til Bogstad, Sørkedalen og Nordmarka, samt ned mot Skøyen og Frognerparken. Her finnes også en hyggelig sykkel- og turvei inn mot Bogstad og Nordmarka, og om vinteren prepareres det skiløyper innover i marka. Ved Bogstad gård finner du kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger. Bogstadvannet byr på gode bademuligheter om sommeren og mulighet for ski og skøyter om vinteren. Like ved ligger også Oslo Golfklubb, som av mange regnes som en av landets mest attraktive golfbaner, med internasjonal konkurransestandard og kunstisbane om vinteren.

For idrettsinteresserte finnes det mange tilbud i nærheten, blant annet Voksen kunstgress med innendørshall, idrettsanleggene på Røa og Ullern, Gressbanen (Ready), Holmenkollen tennisklubb, Njård og flere andre anlegg. Området har et aktivt idrettsmiljø med klubber som Røa, Ready, Njård, Ullern, Vestre Aker Skiklubb, Fossum og Heming. I tillegg ligger Holmenkollen riksanlegg med hopp, langrenn og skiskyting, samt Tryvann skisenter og klatrepark, innen kort avstand. På Røa finner du også treningssentre som Evo og Sats, samt Røa bad med svømmehall.

Det er flere barnehager i nærområdet. I tillegg er det gode skolemuligheter i nærheten, blant annet Steinerskolen, Huseby barneskole, Voksen barneskole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole.

Kollektivtilbudet er svært godt med T-bane omtrent 600 meter fra boligen ved Hovseter stasjon. Her går linje 2, som tar deg til Majorstuen på få minutter. Busslinje 46 (Majorstuen–Ullerntoppen) har også holdeplass nær innkjøringen til Landingsveien, cirka 300 meter fra boligen. I tillegg har du gangavstand fra eiendommen til Flybussen, som tar deg videre til Oslo Lufthavn.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.

Borettslaget har lagt opp infrastruktur for oppsett av elbilladere i garasjeanlegget. Ved ønske om ladeboks, bekostes dette på egen beboers regning.

Garasjen er oppvarmet og har automatisk portåpner.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 24091 m²

Tomten, som er på 24 091 kvm, eies av borettslaget.

Fellesarealet er pent opparbeidet med parkpreg, og består blant annet av asfalterte og steinlagte internveier, parkeringsområder, sitteplasser, felles grillområde, lekeplass, grøntarealer, prydbusker og trær.

Meklenborg borettslag fremstår som et trivelig og godt ivaretatt bomiljø, der det er lagt stor vekt på hyggelige uteområder. Internveiene er bilfrie.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest vedrørende boligblokk med garasjer, datert 09.12.1974.

Det foreligger ferdigattest vedrørende transformatoriosk, datert 28.02.1979.

Det foreligger ferdigattest vedrørende ventilasjonsanlegg, datert 24.10.1973.

Det foreligger rammetillatelse vedrørende rehabilitering av fasader, datert 14.08.2025.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser samt rombeskrivelse er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Rom er av takstmann definert etter dagens faktiske bruk, og samme definisjon er brukt i markedsføring av boligen (prospekt, finn.no annonse og annet salgsmateriell), uavhengig av hva rommene faktisk er byggemeldt som.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Ved kontroll av

originale byggetegninger på kommunen sine hjemmesider er det funnet følgende endringer i boligen:
- Opprinnelig vegg mellom intern bod og entré er fjernet til fordel for større entré*

* Innvendig bod fjernet for å skape større entré. Dette innebærer en endring fra tilleggsdel til hoveddel. Endringene indikerer senere ombygging og endret arealbruk som ikke kan dokumenteres som omsøkt eller godkjent. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er å anse som en bruksendring, som etter gjeldende regelverk normalt er søknadspliktig. Dersom kommunen kommer på banen, kan dette medføre krav om søknad i ettertid. I tilfeller der slik søknad ikke blir godkjent, kan konsekvensen være pålegg om tilbakeføring av boligen til opprinnelig godkjent tilstand. Dette kan innebære både bygningsmessige inngrep, redusert bruksverdi og betydelige kostnader for eier.

Kjøper overtar risikoen og ansvaret for dagens bruk. Byggetegninger er innhentet og ligger i vedlegget til salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 09.12.1974.

Innhold

Borettslagsleiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, soverom, stue/kjøkken, badrom.

Innglasset balkong på ca. 11 m² med utgang fra stue.

Medfølgende garasjeplass tilknyttet felles anlegg.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 2 m².

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 11 m²

BRA totalt: 67 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, soverom, kjøkken, stue, bad.

BRA-b: 11 m² Innglasset balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2 (BRA-E).

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Standard

Her har du en moderne 2-roms leilighet i rolig og tilbaketrukket område ved Røa. Funksjonell og innbydende planløsning med flere naturlige soner og innglasset balkong for det lille ekstra. Parkeringsplass tilknyttet felles garasjeanlegg medfølger handelen. Nymalte vegger i april 2026.

Entré:

Boligen har en stor entré som fremstår svært innbydende. Her har du stor plass til både oppbevaringsløsninger og øvrig interiør etter ønske. Fra entréen er det direkte tilgang til stue/kjøkken og bad.

Kjøkken:

Funksjonelt kjøkken med delvis åpen løsning mot stue og god lagringsplass. Innredningen er av hvite, lekre fronter samt laminat benkeplate og er utstyrt med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Oppvaskmaskin er ikke integrert, men medfølger handelen. Kjøleskap medfølger ikke handelen. Tidløst kjøkken med platetopp fra 2017, oppvaskmaskin fra 2022 og stekeovn fra 2023.

Stue:

Her har du en romslig stue av god størrelse med store vindusflater som gir naturlig lysinnslipp gjennom dagen. Planløsningen skaper fleksible muligheter for romorganisering med god plass til både sofagruppe og spisebord med tilhørende møblement. Her har du et romslig og sosialt oppholdsrom med parkettbelagt gulv samt himlingshøyde på ca. 2,45 meter. Taksinner for gardinoppheng ble montert i 2021.

Innglasset balkong:

Fra stuen har du direkte utgang mot en nordvestvendt, innglasset balkong oppmålt til ca. 11 m². Her er det rikelig av plass til utemøbler etter ønske, samtidig som du kan nyte deilig ettermiddags- og kveldssol i sommerhalvåret. Med stor skyvedør mot stuen, fungerer balkongen som

en herlig forlengelse av boligen og vil få et ekstra løft etter rehabiliteringen gjennom borettslaget.

Soverom:

Fra stuen har du et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og skrivepult/oppbevaringsløsninger.

Soverommet oppleves lyst og luftig med store vindusflater ut mot balkongen.

Baderom:

Badet er av god størrelse og innredet med servant med speilskap over, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin. Her har du en funksjonell planløsning for baderomsinnredning og oppbevaring etter ønske.

Overflater:

Gulv: Parkett. Belegg på entré og kjøkken. Vinylbelegg på baderom.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Våtromsplater på baderom.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Slette overflater på baderom.

Himlingshøyde er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.

Lagring:

Med stor entré har man gode muligheter for oppbevaring. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 2 m² for ytterligere lagring.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke:

- Kjøleskap
- Vaskemaskin
- Taklampe over spisebord
- Gardiner

Utover dette medfølger integrerte hvitevarer samt oppvaskmaskin handelen.

For øvrig gjelder NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", og legges til grunn med mindre annet er

spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Owe Fagerlund Leret

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring:

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

- Ja. Nybygg av veranda.

Tilleggsinformasjon fra selger:

- Selger opplyser om slitasje på veranda/balkong, men at balkongen er planlagt å helrenoveres gjennom borettslaget etter sommeren 2026.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en bygningsssakkyndig, som gir en

teknisk gjennomgang av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGUI er ikke blitt undersøkt av takstmann. Se vedlagt tilstandsrapport for vurderinger av TG1 og TGIU. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen og felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggeår: 1972

Konstruksjonsoppbygning:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett. Belegg på entré og kjøkken.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter med stikkprøve i stuen.

Bad - 2. etasje - Overflater

Vinylbelegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2007.

Dører:

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 2007.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

Elektrisk anlegg:

Beskrivelse:

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: Ja

- Dato for el-tilsyn: 20.03.2023

- Resultat: Tilsynssak er avsluttet

- Arbeid utført etter tilsyn: Nei

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: Ja

- Foreligger samsvarserklæring: Ja

Fremlagte samsvarserklæringer:

2017: Rehabilitering av sikringsskap. Bytte stikkontakter og brytere. EI-sjekk

Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Bad - 2. etasje - Overflater

Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne

våtromsmaterialer. Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Vannledninger

Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Ventilasjon

Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med mekanisk avtrekk via luftkanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget. En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men lukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Varmtvannstank

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på varmtvannsberederen. Uten lekkasjestopper vil vann ikke stenges automatisk ved en lekkasje. Dette kan føre til skader hvis en lekkasje skulle oppstått. Montering bør vurderes.

Helse, miljø og sikkerhet:

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannfeller generelt ikke tilfredsstillter dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred. Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: <https://www.nve.no/> Kart: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Andre begrensninger:

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert. Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller

rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Henviser til rapporten for mer detaljert informasjon.

Øvrig informasjon

Adresse

Hovseterveien 32A, 0768 OSLO

Gnr. 31, bnr. 313, ideell andel 1/1
i Oslo kommune. Andelsnr. 151 i Meklenborg Borettslag
med orgnr. 950446064

Selger

Nina Iren Sjøenden

Borettslag

Meklenborg Borettslag

Organisasjonsnummer: 950446064

Andelsnummer: 151

Meklenborg borettslag ligger i Vestre Aker bydel, ved Hovseterdalen mellom Røa sentrum og Hovseter senter. Borettslaget består av 413 leiligheter og første innflytting var i 1972. Borettslaget har adresse Hovseterveien 32-56, og er tilsluttet OBOS.

Kjekt å vite:

Meklenborg borettslag fremstår som et veldrevet og ivaretatt bomiljø, der det er lagt stor vekt på hyggelige uteområder med oppholdsarealet for både barn og voksne. Blant annet er det etablert flere lekeplasser med

lekeapparater, klatrestativ og sandkasser. Som beboer i borettslaget, har man flere hyggelige fellesfasiliteter å benytte seg av - deriblant selskapslokale med kjøkken, trimrom, arbeidsrom og gjesterom/hybler. Borettslaget har også utvendig grillplass med sittegrupper for hyggelig sosialisering.

Det er montert snøsmeltingsanlegg, som gjør at indre område om vinteren er tilnærmet is- og snøfritt. Boligene ligger i et såkalt "bilfritt område". Det vil si at bare nødvendig kjøring er tillatt inne på området. Alle innkjøringene til garasjene ligger på utsiden av området. Det er en god aldersfordeling blant beboerne i borettslaget.

Følgende rehabiliteringsprosjekter er planlagt i borettslaget:

- Verandarehabilitering: Fasadeendring vil medføre at veranda-frontene vil endres fra betong til glass og metall. For alle leiligheter over bakkeplan har alle entreprenører valgt å prise screens i stede for markiser.

Styreleder opplyser om følgende kostnadsestimater for 2-roms leilighetene vedrørende verandarehabilitering:
Leilighetstype: 2-roms (77%)
Økning fellesgjeld: ca. kr. 244 146,-
Økning felleskostnader: ca. kr. 1 378,-

Svar fra styret:

- Ekstraordinær generalforsamling har vedtatt fasadeendring med utskifting av verandafrontene. Arbeidet starter i 2026. Når entreprenører er valgt vil vi kunne informere om fremdriftsplan. Innkalling til generalforsamling 2026 er ikke klar ennå.
- I følge styreleder er verandarehabiliteringen planlagt med oppstart etter sommeren 2026.

For ytterligere informasjon, se vedlagte årskdokumenter. For spørsmål, kontakt megler.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS
Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige Fosikring

Asa

Polisenummer fellesforsikring: 88198434

Husdyr: Det er tillatt å holde ett dyr per husstand i Meklenborg Borettslag.

Den som anskaffer dyr skal straks melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".

Den som flytter inn i Meklenborg Borettslag med dyr, skal på samme måte straks melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".

For mer informasjon, se vedlagt husordensregler.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i boligbyggelaget (OBOS) har forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget går foran ansiennitet i OBOS. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager, men kan reduseres til 5 hverdager dersom forhåndsvarsel er mottatt.

Styregodkjennelse: 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). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2025 viser et negativt resultat på litt over 3 millioner kroner. For 2025 ble det budsjettert med et underskudd på litt under 2,4 millioner kroner. Budsjettert underskudd skyldes blant annet posten "drift og vedlikehold".

For ytterligere informasjon vedrørende regnskapet, se vedlagt årsberetning.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget praktiserer felles dugnad på våren.

Energiklasse

D

Info energiklasse

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Selger opplyser om et årlig forbruk på ca. 2350 kWh i 2025 og ellers god isolasjon som kan gi et noe lavere behov for oppvarming på vinterstid.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et

forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i område regulert etter bestemmelsene i reguleringsplan S-1733, vedtatt 03.01.1972. Boligen ligger i felt A til bolig m.tilh. anlegg.

Pågående byggesaker i nærområde:

- Saksnummer 202505108: Hovseterveien 46 A - mulig ulovlig sammenslåing av andeler. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 29.04.2026.
- Saksnummer 202514832: Hovseterveien 20 - riving av bygg A og B - Steinerskolen. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 04.03.2026.
- Saksnummer 202510968 og 202510485: Hovseterveien 40A og 42A - mulig ulovlig oppført pergola. Status: Under behandling. Siste oppfølging i saken: 25.09.2025.

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/31/313:

26.10.1973 - Dokumentnr: 20197 - Erklæring/avtale Bestemmelse om tilfluktsrom
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42939 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2014 - Dokumentnr: 1122960 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:31 Bnr:334

08.09.1972 - Dokumentnr: 14889 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

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

Det oppfordres å sette seg godt inn i borettslagets

vedtekter og husordensregler. For utleie se spesielt vedtektenes 4-2 om overlating av bruk.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslag til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Henrik Fjørtoft Sporsheim.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor

selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmeidler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 41 207,05

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 14 700,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 2 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 131 407,05 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Silje Hoel Nygård
Eiendomsmeglerfullmektig
Silje.Nygaard@emera.no
Tlf: 992 46 653

Ansvarlig megler

Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner
adrian.stokstad@emera.no
Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

11.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HOVSETERVEIEN 32A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260096	
Selger 1 navn	
Nina Iren Sjøenden	
Gateadresse	
Hovseterveien 32A	
Poststed	Postnr
OSLO	0768
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260096

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei Ja

Initialer selger: NIS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: NIS

2

Document reference: 01260096

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Beskrivelse

Nybygg av veranda

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Sjøenden	c44dedf63d4c702278141 804c5b53f43004dc524	23.04.2026 11:57:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260096

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Hovseterveien 32A - Nabolaget Hovseter - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Hovseter skole Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	7 min 0.6 km
Røa T-bane, buss	9 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.5 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	10 min 4.8 km

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	7 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

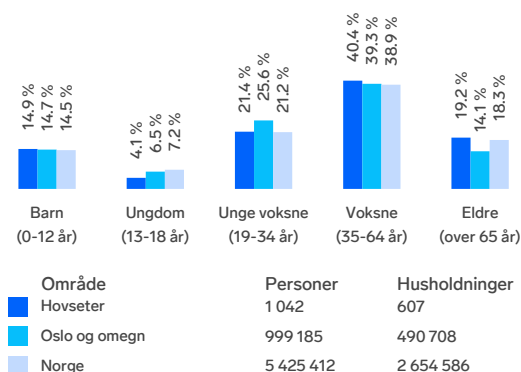
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	4 min 0.3 km



Dagligvare

Rema 1000 Hovseter	3 min
Coop Extra Huseby Post i butikk	6 min 0.5 km





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 naboevner 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 92/100

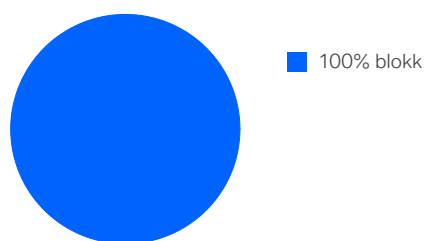
 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 89/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 88/100

Sport

-  Hovseter skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  Huseby skole 7 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.6 km
-  Hovseter Velvære 5 min 
-  EVO Røa 9 min 

Boligmasse



«Ett stille rolig nabolag, nærhet til marka, butikker og skole. Kollektivtransport med buss og T - bane. Fint for småbarnsfamilier.»

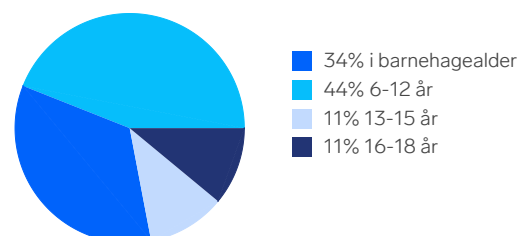
Sitat fra en lokalkjent



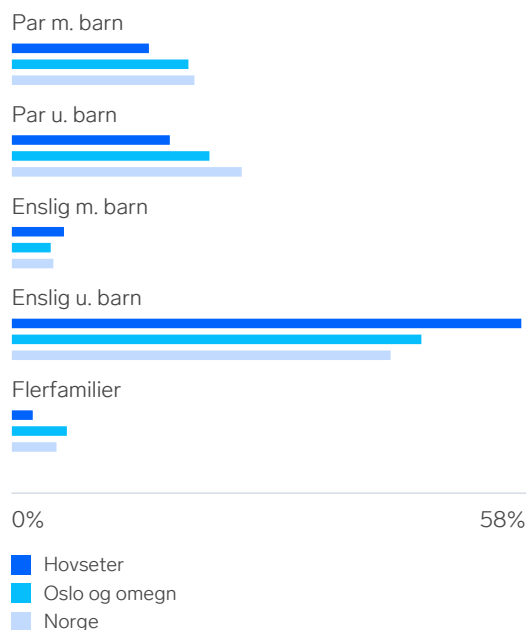
Varer/Tjenester

-  Røa Senter 9 min 
-  Vitusapotek Røa 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Hovseterveien 32 A, 0768 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1972 | BRA-i: 54 m²



Norske Boligrapporter AS | Befaringsdato: 23.04.2026
Hovseterveien 32 A, 0768 OSLO | Matrikkel: 301-31/313/0/0 | Referanse: 2026-0600

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 23.04.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

TG 2 – Vesentlige avvik (5)

Overflater (Bad - 2. etasje)

Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 2. etasje)

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.

Vannledninger

Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.

Ventilasjon

Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med mekanisk avtrekk via luftkanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Varmtvannstank

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på varmtvannsberederen.

Helse, miljø og sikkerhet (2)

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, produsert i 2007.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass fra 2007.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Innglassetbalkong i betong, glass- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m² (BRA-B). Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,04 meter.

Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Himmelretning: Nordvest

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggtknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra ukjent eldre alder.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Vinylbelegg på gulv. Våtromsplater på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.
Konsekvens: Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir noe høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.
- Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
Konsekvens: Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av systerne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbledet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom synlig inspeksjonshull under kjøkkeninnredning på utsiden av badet.

Måleresultat

Under 6 vektprosent.

Synlige tegn til fukt ble ikke observert ved hullet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. På grunn av manglende tilgang bak bruksvannsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av belegg.

Avløpsrør i plast.

Vannrør i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Vurdering av registrerte avvik

- Vannrørene av kobber er av eldre dato og har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter og lekkasjer øker.
Konsekvens: Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Der det er rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk også kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området – for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast og metall.

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Jevnlige kontroll.

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkenet er utstyrt med en omluftsventilator (kullfilter) som resirkulerer luften i rommet. Det er ikke etablert mekanisk avtrekk direkte til friluft for matos og damp. Boligblokken er opprinnelig bygget med mekanisk avtrekk via luftekanaler, og det gjøres oppmerksom på at borettslaget/sameiet normalt kan ha forbud mot tilkobling av motoriserte vifter til felles kanalanlegg. Dette er en vanlig løsning i eldre bygningsmasse for å unngå luktsmitte mellom boenheter, men det medfører redusert fjerning av fuktighet sammenlignet med mekanisk utkast. Kjøper bør kontrollere gjeldende vedtekter for ventilasjon i det aktuelle bygget.

Konsekvens: En slik løsning fjerner noe lukt og fett, men fukt fra matlaging blir værende i rommet. Dette kan gi økt fuktbelastning på overflater og innredning over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 2008.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på varmtvannsberederen.

Konsekvens: Uten lekkasjestopper vil vann ikke stenges automatisk ved en lekkasje. Dette kan føre til skader hvis en lekkasje skulle oppstått. Montering bør vurderes.

Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fukt skjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **20.03.2023**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2017	Rehabilitering av sikringskap. Bytte stikkontakter og brytere. El-sjekk

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
67 m²	54 m²	2 m²	11 m²	-

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1972)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	2 m ²	-	2 m ²	-
2. etasje	54 m ²	-	11 m ²	65 m ²	-
Sum Leilighetsbygg	54 m²	2 m²	11 m²	67 m²	-

Romfordeling	
Kjeller	BRA-e: Bod
2. etasje	BRA-i: Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad BRA-b: Innglasset balkong

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i kjeller oppmålt til 2 (BRA-E).

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett. Belegg på entrè og kjøkken.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,45 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstillers forskriftskrav på befaringsstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger datert 1971.

Andre åpenbare ulovligheter

Avvik fra godkjente byggetegninger: Det observeres at deler av opprinnelig bodareal er innlemmet i entreen. Dette utgjør en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er søknadspliktig til kommunen. Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstillers dagens krav.

Konsekvens: Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Skred- eller flomfare

Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens: Kvikkleire er en type leire som i sjeldne tilfeller kan bli ustabil hvis grunnen belastes eller graves i. At boligen ligger i et slikt område betyr at man bør være ekstra oppmerksom ved bygge- eller gravearbeider, og at slike tiltak ofte må vurderes nærmere. Les mer om dette på: <https://www.nve.no/> Kart: <https://temakart.nve.no/tema/kvikkleire>

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: Hovseterveien 32 A, 0768 OSLO

Matrikkel: 301-31/313/0/0

Eierform: Andel

Andelsnummer: 151

Eier adkomstdokumenter: Nina Iren Sjøenden

Hjemmelshaver: Nina Iren Sjøenden

Kunde: Nina Iren Sjøenden

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 23.04.2026

Tilstede ved befaring: Nina Iren Sjøenden (Kunde), Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)

Rapportdato: 28.04.2026

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 23.04.2026 er fremvist.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS

Org.nr. 9585786

www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Owe Fagerlund Leret

Bygningssakkyndig

E-post: owe@norskeboligrapporter.no



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskillere, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.

Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 3: 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.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

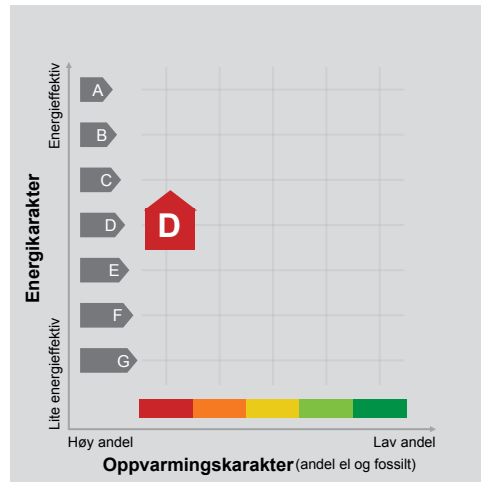
Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MEKLENBORG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	81275017
Merkenummer	Energiattest-2025-215173
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

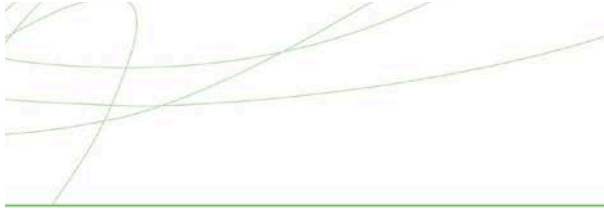
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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





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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1972

Bygningsmateriale:

BRA: 51

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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.

Platen til energiattesten 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.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (16)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hovseterveien 40A	80658559	H0202	0	0	139
Hovseterveien 40B	81274843	H0202	0	0	136
Hovseterveien 34A	80684142	H0202	0	0	163
Hovseterveien 34B	81274991	H0202	0	0	166
Hovseterveien 42A	80658567	H0202	0	0	133
Hovseterveien 32A	80684126	H0202	0	0	151
Hovseterveien 42B	81274827	H0202	0	0	130
Hovseterveien 32B	81275017	H0203	0	0	153
Hovseterveien 42A	80658567	H0302	0	0	217
Hovseterveien 32A	80684126	H0302	0	0	
Hovseterveien 42B	81274827	H0302	0	0	214
Hovseterveien 40B	81274843	H0302	0	0	220
Hovseterveien 34B	81274991	H0302	0	0	
Hovseterveien 32B	81275017	H0302	0	0	
Hovseterveien 34A	80684142	H0302	0	0	
Hovseterveien 40A	80658559	H0302	0	0	223

Enhhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1972

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei

Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	

Areal yttervegger	7 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	51 m ²
Totalt BRA	51 m ²
Oppvarmet luftvolum	142 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	202,6 Wh/(m ² ·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 vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,90
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

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	22.10.2023
Henvising 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	87,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	158,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 751 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 672 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,59 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 751 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 751 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 751 kWh/år

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSGATEN 5 III OSLO 1

KOPI

Oslo, den 9.12.74.

IS/JG

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

nr. 31. bnr. 313. Hovseterveien 32 A-B. Blokk 10.

nybygg.

Boligblokk m/garasjer + boder.

Bolig og Sporelag. Hammersborg torg 1. Oslo 1.

A/S Ungdomsbygg arkitektkontoret. Storgt. 49. Oslo 1.

Siv. ingeniør Jørgen Kaasa. c/o A/S Ungdomsbygg. Storgt. 49. Oslo 1.

Journalnr.

71/2204
Avsluttende synsforretning

31.10.74.

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

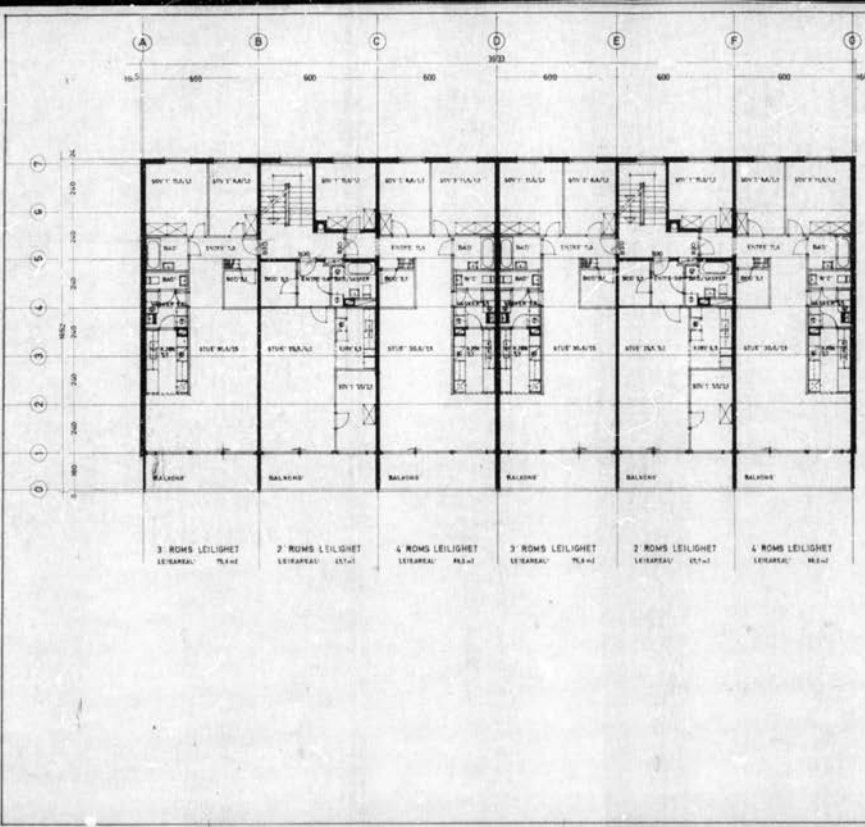
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningsjefen

Ivar Stensrud
Distriktingeniør

Ivar Stensrud

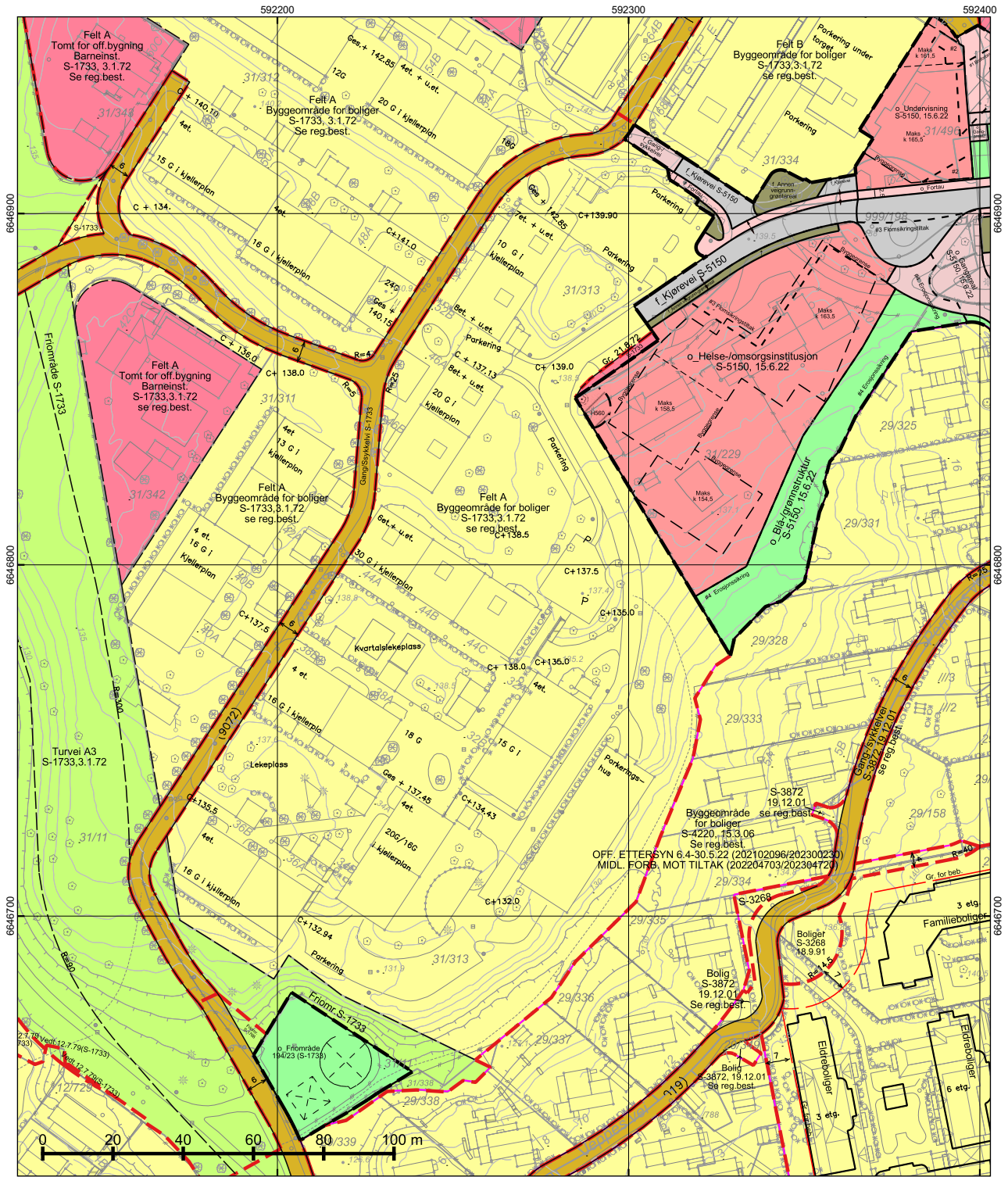
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av dens tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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



3

No 10

7.6.71



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

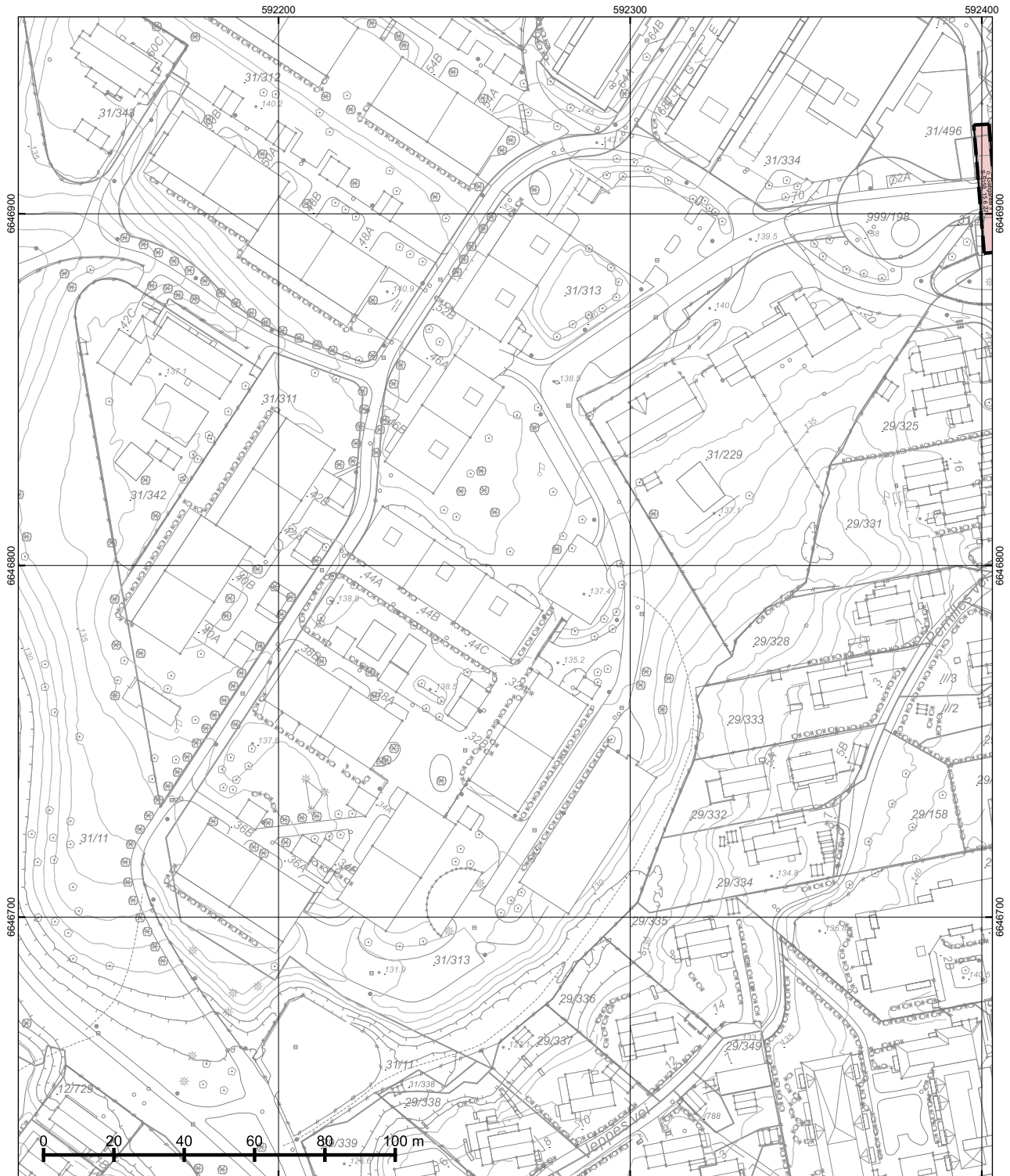
 **Oslo**

Dato: 21.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvridistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikallnivå 3 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 156453/ 86531025	Deres ref.:
Adresse: Hovseterveien 32	Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/313	


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

Se tegnforklaring på eget ark

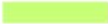
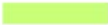
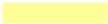












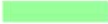
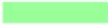
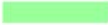

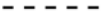

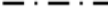



















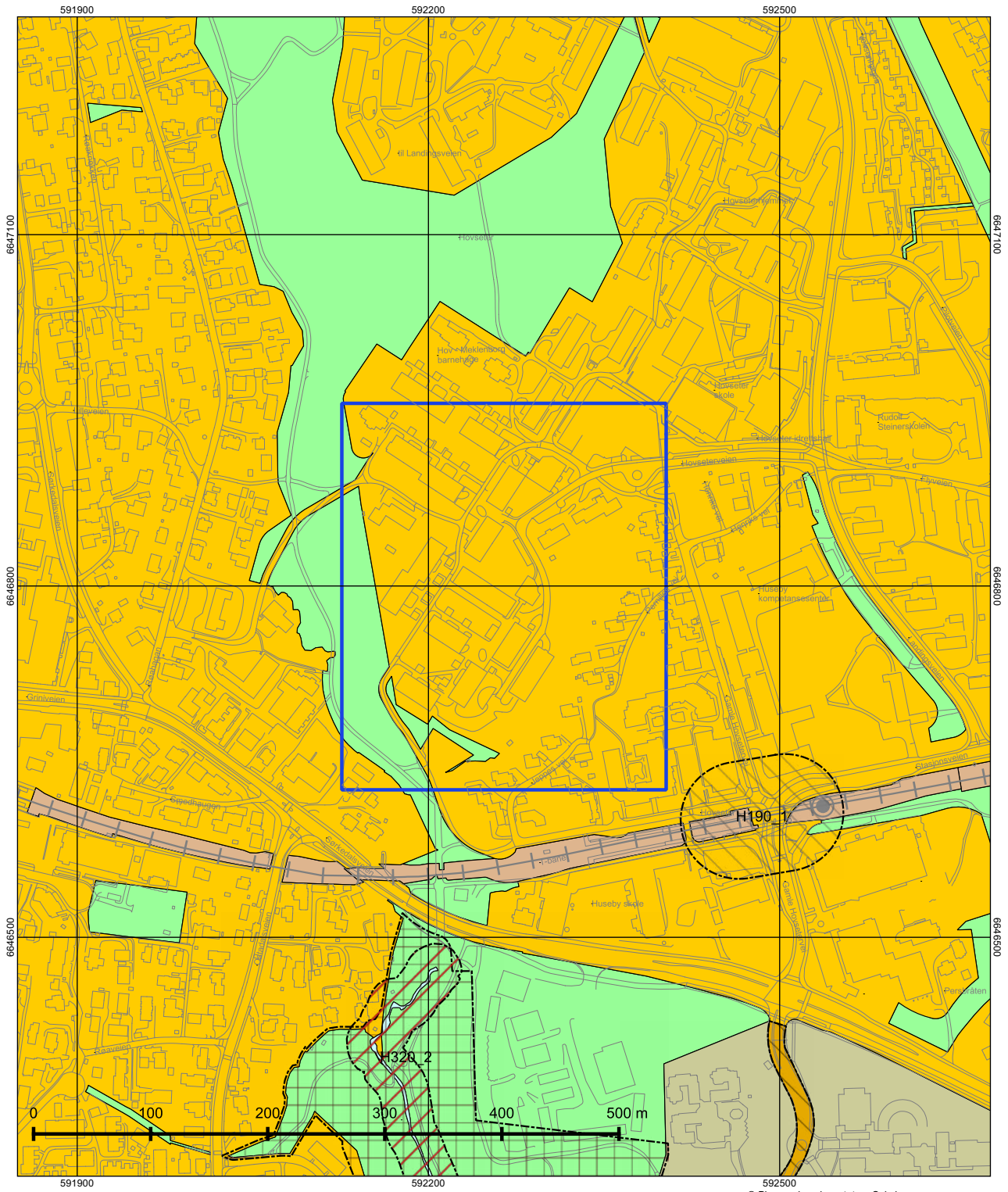
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 21.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 156453/ 86531025</p> <p>Adresse: Hovseterveien 32</p> <p>Gnr/Bnr: 31/313</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1162 - Undervisning
	1163 - Institusjon
	1510 - Energianlegg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2013 - Torg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3001 - Grønnstruktur
	3040 - Friområde
	3050 - Park
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert støttemur
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel
	Utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 156453/86531025

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-1733

Endret regulering- og bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser for felt A,B,C,D og friområdene på gnr. 31, bnr. 11 m.fl.,Hov- seterområdet endret reg.pl. for trafikkomr. i sydøst (del av Land ingsvn,Flyvn,Henriks vei og 3013 og 3043,samt felles avkj.

Vedtaksdato: 03.01.1972

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [197201235](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 24

Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPÅN FOR
GNR. 31, BNR. 11 M. FL., OG GNR. 12, BNR. 637 M. FL., HOVSETER - OSLO KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
 2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
 3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
 4. byggeområde for offentlige bygninger
 5. trafikkområder - offentlige gangveier.
- § 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekkeleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.
- § 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i
1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
- Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m².
- § 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.
- § 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Silje Hoel Nygård
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: silje.nygard@emera.no

Deres ref.: 01260096 . Vår ref.: 0413-1-2062

Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Meklenborg Borettslag
Organisasjonsnr: 950446064
Andelseier: Sjøenden, Nina Iren
Medeier:
Leilighetsnummer: 2062
Adresse: Hovseterveien 32 A, 0768 OSLO
Andelsnummer: 151
Gnr. 31
Bnr. 313

Borettsinnskudd: Kr. 21 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88198434.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- 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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Beboere finner informasjon ved å logge inn på <https://vibbo.no/413> Administrasjon: Styret og ansatte har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder som også nås via telefon og e-post. Daglig leder forestår den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører, eiendomsmeglere og beboere. Daglig leder har treffid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post meklenborg@meklenborg.no. Nøkler/skilt: Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskifting grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-. Vaktmester: Borettslagets vedlikeholdsteknikere er tilgjengelige i arbeidstiden på mobil 905 30 574 og 917 87 388. Vaktmester kan kontaktes via e-post vaktmester@meklenborg.no. Parkering: Det hører en parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Borettslaget har åtte garasjehus under blokkene, og ett separat garasjehus med to etasjer. Oversikt over 2-roms leiligheter som ikke har plass i garasjehus: 0102, 0105, 0108, 0111, 0114, 1005, 1020, 1038, 2005, 2008, 2017, 2020, 2023, 2035, 2038, 3011, 3023, 3053, 3068, 4002, 4026, 4041, 4047, 4059, 4065 og 5017 (totalt 26 leiligheter). Utleielokaler med mer: Borettslaget leier ut selskapslokale, gjesterom, en gjesteleilighet, og har i tillegg trimrom, bordtennisrom, snekkerrom og rullebod. Se www.meklenborg.no for mer informasjon. Større vedlikehold: Borettslaget følger en 5 og 10 års vedlikeholdsplan der de siste årene bla. uteområder, drenering, inngangsdører, rør-våtrom og vedlikehold og utskifting av heiser er fulgt opp. Prosjektene administreres av daglig leder og styreleder, jf. ovennevnte kontaktopplysninger. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. Felleskostnader: Øker 5% fra 01.01.26. Det er estimert en ytterligere økning på 5% som trer i kraft 01.07.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.:	67144013070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,72%
Restsaldo	121 577 685,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 634,70,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	315,00	330,75 fra 01.07.2026
Felleskostnader	4 319,70	4 535,69 fra 01.07.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	884,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 346,-
Annen formue:	60 015,-
Gjeld:	229 462,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånennummer:	67144013070
Restsaldo:	228 560,60
Kapitalkostnader:	3 625,75
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 228 560,60,-, 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 Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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 internt 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Christian Abelhaug Nilsen, e-post: meklenborg@meklenborg.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 oppgjørfunksjon).
- 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

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
-------------------	--------------	--------------------

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 413

MEKLENBORG BORETTLAG

Velkommen til årsmøte i MEKLENBORG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Hovseter skoles aula.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til lov om borettslag og borettslagets vedtekter.
2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.
3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter.

Med utgangspunkt i dagsorden og forretningsorden for generalforsamlingen legger møteleder frem en plan for gjennomføringen.

4. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. I protokollen føres alle valg samt eventuelle protokolltilførsler som generalforsamlingen fatter vedtak om å ta inn.

5. Alle forslag skal, så langt det er mulig, leveres skriftlig til møtelederen med forslagsstillerens navn og leilighetsnummer.

6. Ingen har rett til ordet mer enn 3 ganger i samme sak.

· Innledningsforedrag må ikke overstige 5 min.

· Øvrige innlegg skal ikke overstige henholdsvis 3 min. for første innlegg og 2 min. for de øvrige.

· Møteleder har rett til å la styrets representanter få utvidet taletid for å svare på spørsmål som er stilt.

7. Ordet til forretningsorden gis 1 gang til hver sak og med en taletid på høyst 1 minutt.

8. Forslag kan ikke fremmes etter at strek er satt, og fremsatte forslag kan ikke trekkes hvis noen motsetter seg dette.

Hvis et forslag eller en sak foreslås utsatt, skal møteleder sørge for at forslaget om dette blir satt under votering før en fortsetter debatten. Tidspunktet for forslagens behandling må samtidig fastsettes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite
11. Forslag om granskning
12. Verandaene som har fliser eller annet som dekker gulvet blir ikke malt med et materiale som skal forhindre rust.
13. Utgifter til garasje og fordeling av denne
14. Låneopptak
15. Vedtak punkt 20 på generalforsamlingen våren 2024.
16. Forslag til Vedtektsendringer – Tidsbegrensning av verv i styret og valgkomité.
17. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (2)
18. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (4)
19. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5
20. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §9-3 (1)

Med vennlig hilsen,

Styret i MEKLENBORG 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

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Som protokollvitner ble Sonja Bødker og Rune Eliassen foreslått.

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. 0413 Meklenborg Borettslag.pdf
 - 2. 413 Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000. Dette er samme beløp som i 2024.

Forslag til vedtak 1
Styrets godtgjørelse settes til 600 000,-

Forslag til vedtak 2
Forslag fra Torgny Birkeland. Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Forslag fremmet av:

Nils Andreas Foldal, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteens honorar var i 2024 kr. 40 000,-

Forslag fra Nils Andreas Foldal – Økning av honorar til valgkomiteen til kr. 60 000,-

Begrunnelse: Valgkomiteen har en sentral rolle i å finne kvalifiserte kandidater til styret og sikre en rettferdig og demokratisk valgprosess. Økt honorar vil bidra til å motivere kompetente medlemmer til å stille til vervet og sikre kontinuerlig engasjement i borettslagets styringsstruktur.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen økes fra 40 000 kr til 60 000 kr.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Det er også kommet inn skriftlige forslag på flere kandidater til alle verv fra Torgny Birkeland, se vedlegg.

Det blir kun stemt over valgkomiteens kandidater og eventuelt andre som blir fremmet muntlig i generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Abelhaug Nilsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Guro Buvik
- Trude Hellebrekke

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Judith Winterl
- Sven Ole Engelsvold

Vedlegg

1. Torgny Birkeland - forslag 28.2.25 styreleder.pdf
 2. Torgny Birkeland - forslag 28.2.25 styremedlemmer.pdf
 3. Informasjon om kandidater til styreverv 2025-2026.pdf
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Det er også kommet inn skriftlige forslag på flere kandidater til alle verv fra Torgny Birkeland, se vedlegg.

Det blir kun stemt over valgkomiteens kandidater og eventuelt andre som blir fremmet muntlig i generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christian Abelhaug Nilsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Guro Buvik

Vedlegg

1. Torgny Birkeland - forslag 28.2.25 delegater.pdf
-

Sak 10

Valg av valgkomite

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Det er også kommet inn skriftlige forslag på flere kandidater til alle verv fra Torgny Birkeland, se vedlegg.

Det blir kun stemt over valgkomiteens kandidater og eventuelt andre som blir fremmet muntlig i generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Linn Forberg

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Jorunn Offenbergt

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Norlean Mascarinas

Valg av 1 medlem 4 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 4:

- Terje Hofsmarken

Vedlegg

1. Torgny Birkeland - forslag 28.2.25 valgkomite.pdf
2. Presentasjon av kandidater til valgkomiteen.pdf

Sak 11

Forslag om granskning

Forslag fremmet av:

Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Meklenborg borettslag blir gransket når det gjelder forhold knyttet til ledelsen og driften av borettslaget fra og med 2019 med tanke på om det har vært tilfeller av kritikkverdige disposisjoner vedrørende fremgangsmåte for beslutninger, beslutninger i seg selv, hemmeligholdelse av styrehonorar, håndtering av borettslagets økonomi, informasjon til andelseierne, forholdet mellom styret og valgkomiteén samt behandling av andelseiere/beboere og ansatte.

Styrets innstilling

Styret innstilling er det samme som i fjor;

«styret ser ingen grunn til granskning, og informerer om at det er en pågående konflikt mellom borettslaget og forslagsstiller. Granskning må foretas av eksterne advokater og revisorer. Dette vil bli kostbart».

Forslag til vedtak

Meklenborg borettslag blir gransket når det gjelder forhold knyttet til ledelsen og driften av borettslaget fra og med 2019 med tanke på om det har vært tilfeller av kritikkverdige disposisjoner vedrørende fremgangsmåte for beslutninger, beslutninger i seg selv, hemmeligholdelse av styrehonorar, håndtering av borettslagets økonomi, informasjon til andelseierne, forholdet mellom styret og valgkomiteén samt behandling av andelseiere/beboere og ansatte.

Sak 12

Verandaene som har fliser eller annet som dekker gulvet blir ikke malt med et materiale som skal forhindre rust.

Forslag fremmet av:

Abraham Dubowski, Hovseterveien 48B

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag: Verandaene som har fliser eller annet som dekker gulvet blir ikke malt med et materiale som skal forhindre rust.

Begrunnelse: Det er mange verandaer som har fliser eller annet som dekker gulvet; disse behøver ikke ekstra beskyttelse mot rust.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Et slikt vedtak vil legge begrensninger på byggetekniske forhold. Styret er ikke enige at vi det skal vedtas noe som kan gå imot eksperter/rådgivere. Verandaene må rehabiliteres til en felles standard. Dette har betydning for både levetid og garantitid.

Forslag til vedtak

Verandaene som har fliser eller annet som dekker gulvet blir ikke malt med et materiale som skal forhindre rust.

Sak 13

Utgifter til garasje og fordeling av denne

Forslag fremmet av:

Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Når styret har en fast pris på leie av garasje uavhengig av størrelsen på ledigheten, stilles det spørsmål tegn ved hvorfor vedlikeholdsutgiftene for utegaragene fordeles over den ordinære husleien og da i forhold til størrelsen på leiligheten.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

I borettslagsloven står det at alle fellesutgifter skal fordeles over husleiebrøken.

Forslag til vedtak

Utgifter til vedlikehold av utegarasjene fordeles likt uavhengig av størrelsen på leiligheten.

Sak 14

Låneopptak

Forslag fremmet av:

Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Styret må ha godkjent låneopptak av generalforsamlingen fra nå av, dette gjelder utvidelse av eksisterende lånebeløp og nye lån.
2. Ethvert låneopptak må begrunnes.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagene.

Styret er pliktig til å gjennomføre vedlikehold. Styret velges av generalforsamling med tillit og det nødvendige mandatet for å gjennomføre dette. Styret må derfor ha myndighet til å ta opp nødvendige lån. OBOS anbefaler at vedlikehold lånefinansieres, og betales over tiltakenes levetid. Dette betyr at de som har glede av tiltaket, er de som betaler for det.

Forslag til vedtak

Styret må ha godkjent låneopptak av generalforsamlingen fra nå av, dette gjelder utvidelse av eksisterende lånebeløp og nye lån. Et hvert låneopptak må begrunnes.

Sak 15

Vedtak punkt 20 på generalforsamlingen våren 2024.

Forslag fremmet av:

Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til pkt 20 hvor det står i forslag til vedtak «1) Generalforsamlingen vedtar at styret gjennomgår verandaprosjektet på nytt og ser på hvilke muligheter som finnes i reparasjon. «

«2) Generalforsamlingen vedtar at styret setter opp et tydelig overslag for hva dette vil koste for den enkelte beboer.»

Vedtaket på Generalforsamlingen lyder: Begge forslagene til forslagstiller ble vedtatt med overveldende flertall.

Styret har pr 27.02.2025 ikke gjennomført dette.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette.

Informasjonen vedrørende dette var gitt før ekstraordinære generalforsamling november 2024. På den samme generalforsamlingen vedtok at: «*Årsmøtet anser utredningen av alternativene for reparasjon av verandafrontene i betong som tilstrekkelig.*»

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre vedtaket fra Generalforsamlingen våren 2024 skriftlig og tilgjengelig for alle.

Sak 16

Forslag til Vedtektsendringer – Tidsbegrensning av verv i styret og valgkomité.

Forslag fremmet av:

Sigrun E. Aasen, Odd Bratlie, Arve E. Bergan, Karin E. Kirkenær, Nils A.Foldal.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring av tekst i vedtektene p. 8.1.(2) og p. 8.5.

Endringene er understreket og vil ha tilbakevirkende kraft. Bli endringene vedtatt av generalforsamlingen vil de oppdaterte vedtektene tre i kraft umiddelbart etter vedtaket og før årets valg av tillitsvalgte. Det betyr at de som allerede har vært i styret eller valgkomiteen i seks år eller mer, eller som vil passere seks år ved gjenvalg, ikke kan velges igjen på denne generalforsamlingen.

Valgkomiteen er orientert om forslaget, noe som innebærer at 2-3 valgkomitémedlemmer gjenvelges for ett år (2025-26) og 2-3 valgkomitémedlemmer velges for to år (2025-27).

8. Styret og dets vedtak

8.1, Styret

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ingen kan inneha verv i styret i mer enn seks (6) sammenhengende år. Dette gjelder uavhengig av om vervet endres, for eksempel fra styremedlem til styreleder. Karantenetid er to (2) år.

8-5 Valgkomité.

Boretslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer, fortrinnsvis 5 medlemmer.

Funksjonstiden for valgkomitémedlemmer er to (2) år, og medlemmene kan gjenvelges for inntil seks (6) år sammenhengende. Karantenetid er to (2) år. Valgkomitéen har ansvar for at ingen beboer innstilles til verv i mer enn totalt seks (6) år sammenhengende. Valgkomitéen velges av generalforsamlingen.

Begrunnelse:

Boretslaget har mange gode kandidater til å ta tillitsverv i styret og valgkomité. Det har over tid vært gitt et feilaktig inntrykk av at det er vanskelig å finne personer til disse vervene. Det vil alltid finnes gode kandidater om valgkomitéen evner å arbeide godt.

Mangeårig kursholder i valgkomitéarbeid i OBOS sier at «Makt korrupperer» og at styreleder og medlemmer ikke bør sitte for mange år om gangen. At nåværende styreleder har sittet 22 år sammenhengende i styret i Meklenborg er uten tvil altfor lenge.

Jevnere utskiftning av tillitsvalgte vil gi flere andelseiere mulighet til å bidra og redusere risiko for stagnasjon.

Et varamedlem til styret velges for ett år og har kun stemmerett når vedkommende erstatter et styremedlem. Varamedlemmer kan delta på alle møter og får samme informasjon om sakene som de øvrige i styret. Vervet åpner for mulighet til å søke styreverv, evt. avklare om dette ikke er ønskelig.

Vi beboere har et særlig ansvar for å gjøre boretslaget til et hyggelig sted å bo for unge, middelaldrende og eldre. Det oppnås ved at flere engasjerer seg til beste for fellesskapet, og at vi får gode tillitsvalgte som strekker seg for å dele kunnskap og informasjon med beboerne.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til denne hvem som velges. Styret mener det er nødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige valg av tillitsvalgte.

Styret mener valgkomiteens arbeid utføres meget bra ut ifra de forutsetningene som foreligger.

Forslag til vedtak

Forslag til endring av tekst i vedtektene p. 8.1.(2) og p. 8.5. vedtas.

Sak 17

Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (2)

Forslag fremmet av:

Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (2) forandres til:

(2)

- A. Funksjonstiden for faste medlemmer til styret er maksimalt 2 år.
- B. Funksjonstiden for varamedlemmer til styret er maksimalt 1 år.
- C. Ethvert medlem av styret kan gjenvelges.
- D. Maksimal sammenhengende periode enhver person kan være medlem av styret er 6 år, uavhengig om man er fast medlem, varamedlem eller en kombinasjon av fast medlem og varamedlem.
- E. Enhver person som blir fast medlem av styret ved å bli valgt inn på ekstraordinær generalforsamling / ekstraordinært årsmøte kan være medlem av styret frem til førstkommende ordinære generalforsamling / årsmøte. Dersom denne blir valgt til styret på førstkommende ordinære generalforsamling / årsmøte, så kan denne være styremedlem i maksimalt 2 sammenhengende år etter å ha blitt valgt som det på førstkommende ordinære generalforsamling / årsmøte.
- F. Ingen personer kan være medlem av styret samtidig som de er medlem av valgkomiteén.
- G. Ingen personer kan bli medlem av styret før 2 år etter fratredelse fra styret.
- H. Ingen personer kan bli medlem av styret før 2 år etter fratredelse fra valgkomiteén.

Begrunnelse: Ved å begrense styremedlemmenes funksjonstid sikrer vi ferske perspektiver, jevn fornyelse og unngår maktkonsentrasjon samtidig som vi sikrer kontinuitet gjennom at medlemmene kan være med i styret i 6 år / bli valgt 3 ganger på rad. Ventetiden på 2 år både ifm. verv i styret og i valgkomiteén bidrar til uavhengighet. Ved å øke rotasjonen på personer som er medlem i styret på denne begrensede måten styrker vi tilliten til borettslagets demokratiske prosesser.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til denne hvem som velges. Styret mener det er unødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige valg av tillitsvalgte.

Styret mener valgkomiteens arbeid utføres meget bra ut ifra de forutsetningene som foreligger.

Forslag til vedtak

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (2) forandres som beskrevet i forslaget.

Sak 18

Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (4)

Forslag fremmet av:

Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (4) forandres til:

(4) Kun borettslagets andelseiere og/eller borettslagets beboere kan være medlemmer av styret.

Styrets innstilling

Styret mener det allerede står i vedtektene.

Vedtektene Pkt 8.1. (4) Kun andelseiere og andelseieres husstandsmedlemmer kan velges som medlemmer av styret og valgkomiteen i Meklenborg Borettslag.

Forslag til vedtak

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (4) forandres til: (4) Kun borettslagets andelseiere og/eller borettslagets beboere kan være medlemmer av styret.

Sak 19

Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5

Forslag fremmet av:

Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5 forandres til:

- (1) Valgkomiteén skal innstille et utvalg av personer iht. borettslagets vedtekter til medlemmer til styret og til valgkomiteén.
- (2) Valgkomiteén består av 3, 4 eller 5 medlemmer.
- (3) Kun borettslagets andelseiere og/eller borettslagets beboere kan være medlemmer av valgkomiteén.
- (4) Ethvert medlem av valgkomiteén velges for maksimalt 12 måneder av gangen.
- (5) Ethvert medlem av valgkomiteén velges av generalforsamlingen.
- (6) Ethvert medlem av valgkomiteén kan gjenvelges.
- (7) Maksimal sammenhengende periode enhver kan være medlem av valgkomiteén er 72 måneder.
- (8) Ingen personer kan bli medlem av valgkomiteén før 24 måneder etter fratredelse fra styret.

Styrets innstilling

Styret mener punkt 1-3 allerede står i vedtektene.

Forslag til punkt 4-8 henviser til tidsbegrensning av funksjonstid. Styret mener at siden det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til denne hvem som velges. Styret mener det er unødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige valg av tillitsvalgte.

Vedtektene 8-5:Valgkomite Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av fra 3-5 medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år, og medlemmene kan gjenvelges. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5 forandres til: (1) Valgkomitéen skal innstille et utvalg av personer iht. borettslagets vedtekter til medlemmer til styret og til valgkomitéen. (2) Valgkomitéen består av 3, 4 eller 5 medlemmer. (3) Kun borettslagets andelseiere og/eller borettslagets beboere kan være medlemmer av valgkomitéen. (4) Ethvert medlem av valgkomitéen velges for maksimalt 12 måneder av gangen. (5) Ethvert medlem av valgkomitéen velges av generalforsamlingen. (6) Ethvert medlem av valgkomitéen kan gjenvelges. (7) Maksimal sammenhengende periode enhver kan være medlem av valgkomitéen er 72 måneder. (8) Ingen personer kan bli medlem av valgkomitéen før 24 måneder etter fratredelse fra styret.

Sak 20

Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §9-3 (1)

Forslag fremmet av:

Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Meklenborg borettslag sine vedtekter §9-3 (1) forandres til:

Forut for ordinær generalforsamling (årsmøte) skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for å levere inn forslag til ordinær generalforsamling (årsmøte) settes til maksimalt 50 dager før noen som helst del eller deler av ordinær generalforsamling (årsmøte) avholdes

Begrunnelse: Når vi mennesker generelt setter i gang å gjøre noe først når det blir aktuelt, så er det fint å kunne jobbe med forslag til årsmøtet i hele januar, februar og mars. Da har styret minst 50 dager på seg til å gi sin innstilling til alle sakene som er fremmet.

Styreleder i Meklenborg borettslag, Bjørn Erik Seeberg, nevnte på årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 at styret samarbeider med forslagsstillere for å forbedre forslag og - dersom styret finner det nødvendig - foreslå at forslagsstilleren trekker forslaget sitt (eller noe som ligner veldig mye på dette). Samtidig stilte styret i Meklenborg borettslag seg undrende til forslag.

Når styret stiller seg undrende til forslag som ble levert inn før fristen, dvs. før mars, samtidig som styreleder bekrefter at styret går i dialog med forslagsstillere etter at fristen for å levere inn forslag har gått ut, så tyder mye på at det ikke er nødvendig å ha denne fristen allerede før mars.

Jeg foreslår derfor at fristen settes til maksimalt 50 dager før årsmøtet skal arrangeres slik at forslagsstillerne får bedre anledning til å finpusse forslagene sine i oppkjøringen til årsmøtet og at styret med troverdighet kan stille seg undrende til forslag.

Forslagsstiller spurte Meklenborg borettslag om hva som er fristen for å forandre forslag som har blitt sendt inn til behandling på årsmøtet. Etter 2 uker uten svar, var det først da forslagsstiller nevnte dette på Vibbo at forslagsstiller mottok svar fra Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller fikk melding fra Meklenborg borettslag om at "Fristen for å endre forslag er den samme som for å levere forslag.". Dette er forvirrende tatt i betraktning av at styreleder i Meklenborg borettslag, Bjørn Erik Seeberg, på årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 nevnte at styret samarbeider med forslagsstillere for å forbedre forslag.

Forslagsstiller forespurte Meklenborg borettslag hvordan det har seg at styret i Meklenborg borettslag da jobber sammen med (noen) forslagsstillere for å forbedre (noen) forslag etter at fristen for å sende inn forslag til behandling på årsmøtet hadde gått ut. Forslagsstiller mottok ikke svar på dette fra Meklenborg borettslag før det var for sent for forslagsstiller å forholde seg til dette svaret i dette forslaget.

Når styret IKKE samarbeider med (noen) forslagsstillere for å forbedre (noen) forslag etter at fristen har gått ut, så er det ingenting som skulle tyde på at fristen for å sende inn forslag skulle være lenger enn 50 dager etter at fristen for å sende inn forslag har gått ut.

Styrets innstilling

Som vi innstilte i fjor; Styret støtter ikke forslaget. Dagens ordning med publisering av dato i januar og frist i mars fungerer godt.

Forslag til vedtak

Meklenborg borettslag sine vedtekter §9-3 (1) forandres til: Forut for ordinær generalforsamling (årsmøte) skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.- Fristen for å levere inn forslag til ordinær generalforsamling (årsmøte) settes til maksimalt 50 dager før noen som helst del eller deler av ordinær generalforsamling (årsmøte) avholdes

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret gjennomført sytten styremøter og to beboermøter samt en ekstraordinær generalforsamling. I tillegg har det vært avholdt byggemøter, budsjettmøter, regnskapsmøter, leverandørmøter og møter med enkeltbeboere.

Styrets arbeid i 2024 besto som vanlig av mange oppgaver rundt drift og vedlikehold. Vi har arbeidsgiver ansvar for de ansatte, og vi har ansvar for HMS-arbeid. Vi har forhandlet frem en avtale sammen med konsulenter, for å få bedre rente på borettslagets lån og innskudd. Lånet som kalles NIBOR-lån, gjør at borettslaget har spart en betydelig sum i. En forutsetning for dette var at borettslaget kunne vise til ordnet økonomi og et stabilt styre over tid.

I 2024 var det to store prosjekter som styret arbeidet mye med. Det ene var å planlegge og komme i gang med rehabiliteringen av betongen i verandafrontene og verandadekkene. En viktig avklaring som ikke styret kunne beslutte var om flertallet ønsket å foreta en utvidelse av verandaene. Dette ville utgjøre en større oppgradering. Det var det ikke flertall for på den ekstraordinære generalforsamlingen i november leie inn en entreprenør for å meisle løs betong som sto i fare for å løsne og falle ned. Rapporter i forbindelse med meislingen ga ytterligere informasjon i tillegg til de undersøkelsene som ble gjennomført. Verandadekkene må repareres, og det er tydelig at frontene er ulønnsomme å reparere og derfor må skiftes ut i sin helhet. Dette arbeidet fortsetter i 2025.

Undersøkelser tidligere viste at betongen i utegarasjen også var i dårlig stand. Her er det veisaltet som bilene tar med seg inn om vinteren som har laget skadene, og ikke karbondioksid som er problemet med verandaene. Siden det er klorid som er problemet, så vil et katodisk beskyttelsessystem gjøre at vi kan sørge for at armeringsjernene vil vare i mange år videre. I tillegg ble det lagt et nytt tett belegg i øvre plan slik at vann med veisalt ikke lengre kan trekke inn i betongen. De korrugerte fasadeplatene var utslitt, så de ble også byttet. Prosjektet ble fullført på budsjettet kostnad, men det oppsto noen utfordringer som gjorde at prosjektet trakk ut i tid. Dette gjorde at det ble behov for vinterdrift, dvs at vi måtte dekke til med presenninger og ha oppvarming. Det vanlige er å bruke diesel-byggvarmere, men nå er det bare tillatt å bruke biodiesel. Styret spurte om vi alternativt kunne bruke propan, noe vi kunne, og da sparte borettslaget ca en million kroner. Dette er en god illustrasjon på at det er viktig å ha et styre også med tekniske kunnskaper. Garasjene er i skrivende stund ferdigstilt, og tatt i bruk.

Styret har også fulgt opp ulike saker i forbindelse med bygging i nærområdet, derav gamle renseanlegg på nedsiden av 36, Hovseter ungdomsskole og Omsorgsbolig i Hovseterveien 22.

Styret har deltatt i større møter med OBOS sentralt, derav generalforsamling, kurs og høstmøtet.

I et stort borettslag som vårt er det ikke til å unngå at det innimellom blir noen små og noen store konflikter mellom beboere. Det er viktig at alle skal trives, og styret har derfor brukt tid på å forsøke løse de ulike konfliktene. Det er en av styrkene med borettslagsformen.

Det har vært flere sosiale arrangementer i regi både styret og beboere. Styret har arrangert kanefart og juletretenning, og juletrefest for borettslagets barn, Quizkveld med pizza og vårdugnad. Vi er også så heldige å ha beboere som har arrangert både juleverksted for barna og sjakkundervisning. Formiddagstreffen holder til i fellesrommet i nummer 52, og er åpen onsdag og fredag kl. 11.30 - 14.00 utenom feriene. Formiddagstreffen har også organisert Sverigetur for alle som har lyst til å være med. Dette sponses av styret.

Vi takker alle som bidrar til et godt fellesskap!



Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER			
	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 445 715	5 709 688
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 556 600	-8 235
Tilbakeføring av avskrivning	14	32 594	79 022
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-116 541
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-105 639 858	-2 211 932
Tillegg nye lån	16	121 900 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 979	-6 287
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		7 729 157	-2 263 973
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 174 872	3 445 715
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		17 097 524	5 016 088
Kortsiktig gjeld		-5 922 652	-1 570 373
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		11 174 872	3 445 715

MEKLENBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 446 064, KUNDENR. 413

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 654 810	22 000 023	25 142 000	27 302 000
Andre inntekter	3	229 845	656 276	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		24 884 655	22 656 299	25 292 000	27 452 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 467 230	-2 377 030	-2 387 820	-2 444 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	14	-32 594	-79 022	-9 286	-9 000
Revisjonshonorar	6	-20 375	-20 375	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-307 275	-291 810	-309 319	-325 000
Konsulenthonorar	7	-764 819	-834 730	-850 000	-1 250 000
Kontingenter		-82 000	-82 400	-82 000	-82 000
Drift og vedlikehold	8	-12 850 372	-3 507 273	-9 221 500	-13 608 000
Forsikringer		-1 658 541	-1 422 374	-1 564 539	-1 957 000
Kommunale avgifter	9	-4 063 599	-3 801 217	-4 391 105	-4 470 000
Energi/fyring		-1 713 500	-1 888 443	-2 100 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 831 269	-1 863 285	-1 956 449	-2 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 536 407	-1 248 882	-1 263 500	-1 338 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-27 967 981	-18 056 841	-24 795 518	-29 844 000
DRIFTSRESULTAT		-3 083 327	4 599 458	496 482	-2 392 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	242 549	168 332	150 000	150 000
Finanskostnader	12	-5 715 822	-4 776 025	-6 216 000	-6 423 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 473 273	-4 607 693	-6 066 000	-6 273 200
ÅRSRESULTAT		-8 556 600	-8 235	-5 569 518	-8 665 200
Overføringer:					
Udekket tap		-8 556 600	-8 235		

MEKLENBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950 446 064, KUNDENR. 413

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 631 857	72 631 857
Tomt		1 944 287	1 944 287
Andre varige driftsmidler	14	107 069	139 663
Miljøbankkonto, øremerket		278 390	183 402
SUM ANLEGGSMIDLER		74 961 602	74 899 209
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		475 083	513 902
Andre kortsiktige fordringer		0	6 472
Driftskonto OBOS-banken		599 336	4 297 773
Driftskonto OBOS-banken II		0	16 074
Skattetrekkkonto OBOS-banken		96 200	92 099
Sparekonto OBOS-banken		21 197	20 458
Innestående i andre banker		15 894 707	69 310
SUM OMLØPSMIDLER		17 097 524	5 016 088
SUM EIENDELER		92 059 126	79 915 296
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 410 * 100		41 000	41 000
Udekket tap	15	-46 681 432	-38 124 832
SUM EGENKAPITAL		-46 640 432	-38 083 832
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	121 900 000	105 639 858
Borettsinnskudd	17	10 614 000	10 614 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	262 906	174 897
SUM LANGSIKTIG GJELD		132 776 906	116 428 755

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		3 833 701	545 796
Skyldige offentlige avgifter	19	175 585	172 475
Påløpte renter		1 422 842	491 616
Påløpte avdrag		0	172 726
Påløpte kostnader		297 782	0
Annen kortsiktig gjeld	20	192 742	187 759
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 922 652	1 570 373
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 059 126	79 915 296

Pantstillelse	21	260 534 800	187 121 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg Hege Kristin Lunde Christian Nilsen

Øyvind Strand Guro Buvik

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 171 244
Garasje	1 038 588
Leie for leiligheter	235 392
Eiendomsskatt	162 721
Leie 23 p-plasser	69 673
Parkering	60 000
Lager	39 859
A-konto strøm	12 000
Bodleie	11 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 801 177

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-132 060
Garasje	-5 472
Lager	-5 235
Parkering	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	24 654 810

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Viderefakturert til kunde	11 000
DNB, diverse salg/vipps-innbetalinger	10 369
Forsikringsutbetaling	19 757
Nettinnbetalinger	20 854
Nøkler	11 945
Parkering	6 741
Strøm, utfakturert til kunde	4 239
Utleie	144 940
SUM ANDRE INNTEKTER	229 845

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 353 306
Overtid	-92 293
Annen lønn, ikke feriepenger	-300 000
Påløpte feriepenger	-192 742
Fri bolig	-53 940
Naturalytelser speilkonto	53 940
Arbeidsgiveravgift	-381 887
Pensjonskostnader innskudd	-35 775
AFP-pensjon	-53 269
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 145
Yrkesskadeforsikring	-10 717
Gaver til ansatte	-12 360
Bedriftshelsetjeneste	-17 396
Arbeidsklær	-16 340

SUM PERSONALKOSTNADER **-2 467 230**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ca 3 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 773, jf. noten om andre driftskostnader.

Valgkomiteen har i tillegg fått utbetalt kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-81 766
OBOS Prosjekt AS	-81 189
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 861
Andre konsulenthonorarer, Multiconsult	-592 003

SUM KONSULENTHONORAR **-764 819**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Kirkestuen AS	-8 142 541
Hovedentreprenør II, Oslo Murmesterbedrift	-312 013
Hovedentreprenør III, TT-Teknikk	-3 412 500

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -11 867 054

Drift/vedlikehold bygninger	-119 395
Drift/vedlikehold VVS	-169 661
Drift/vedlikehold elektro	-101 001
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 285
Drift/vedlikehold heisanlegg	-259 760
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 168
Egenandel forsikring	-66 818

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -12 850 372

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-167 620
Vann- og avløpsavgift	-3 102 647
Renovasjonsavgift	-793 333

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -4 063 599**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 900
Container	-98 799
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 752
Diverse leiekostnader/leasing	-35 295
Verktøy og redskaper	-10 970
Driftsmateriell	-85 436
Lyspærer og sikringer	-26 596
Renhold ved firmaer	-827 700
Bankadvisør AS	-160 650
Andre fremmede tjenester	-27 574
Kontor- og datarekvisita	-76 967
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 773
Andre kontorkostnader	-5 646
Telefon, annet	-17 283
Porto	-237
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 158
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-29 223
Bank- og kortgebyr	-3 736
Velferdskostnader	-45 912

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -1 536 407

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 447
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 718
Renter, Danske Bank	66 921
Kundeutbytte fra Gjensidige	153 463
SUM FINANSINNTEKTER	242 549

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Danske Bank	-61 654
Renter og gebyr på lån Danske Bank	-2 775 568
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-683 881
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 186 153
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 316
Renter og provisjon på kassekreditt, avsluttet 2024	-3 250
SUM FINANSKOSTNADER	-5 715 822

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	45 640 500
Tilgang utskifting av verandavegg/skyvedør, 2009	26 991 357
SUM BYGNINGER	72 631 857

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.311 m. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 116, 117 og 118.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie- og kostemaskin		
Tilgang 2022	65 000	
Avskrevet tidligere	-18 572	
Avskrevet i år	-9 286	
		37 142
Kopieringsmaskin		
Kostpris	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	

1

Traktor			
Tilgang 2015	650 000		
Avskrevet tidligere	-649 999		
			1
Sykkelstativ			
Tilgang 2023	116 541		
Avskrevet tidligere	-23 308		
Avskrevet i år	-23 308		
			69 925
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			107 069
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-32 594

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank (DANBAN)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,16 %. Løpetiden er 1 år, avdragsfritt til innfrielse.

Opprinnelig 2024	-106 500 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
			-106 500 000

OBOS-banken AS (OBOS01)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2023	-25 728 580		
Nedbetalt tidligere	404 459		
Nedbetalt i år	25 324 121		
			0

OBOS-banken AS (OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2020	-73 775 882
Økning 2021	-8 347 230
Nedbetalt tidligere	1 807 375
Nedbetalt i år	80 315 737

0

Danske Bank (DANBA2)

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2024	-15 400 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0

-15 400 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN**-121 900 000****NOTE: 17****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-10 534 800
Øket 1997, leil 1001, 1052 og 1061	-83 700
Korrigert 1998, leil 1052	4 500

SUM BORETTSSINNSKUDD -10 614 000**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-262 906
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -262 906**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-96 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-79 385

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -175 585

* Forslag:

Guro Buvik nomineres som **leder** av styret i perioden 2025-2027.

* Begrunnelse:

Guro Buvik var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Guro Buvik da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Guro Buvik har dokumentert at hun har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Guro Buvik da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Guro Buvik protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Guro Buvik distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Guro Buvik, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Guro Buvik til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Bjørn Erik Seeberg nomineres som **leder** av styret i perioden 2025-2027.

* Begrunnelse:

Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31. Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Bjørn Erik Seeberg da ledet, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Bjørn Erik Seeberg har dokumentert at han har beklaget at han, i kraft av å være styreleder, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Bjørn Erik Seeberg protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Bjørn Erik Seeberg distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Bjørn Erik Seeberg, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Bjørn Erik Seeberg til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at

andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Christian Abelhaug Nilsen nomineres som **leder** av styret i perioden 2025-2027.

* Begrunnelse:

Christian Abelhaug Nilsen var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Christian Abelhaug Nilsen har dokumentert at han har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Christian Abelhaug Nilsen protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Christian Abelhaug Nilsen distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Christian Abelhaug Nilsen, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Christian Abelhaug Nilsen til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

* Forslag:

Bjørn Erik Seeberg nomineres som **varamedlem** av styret i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31. Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Bjørn Erik Seeberg da ledet, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Bjørn Erik Seeberg har dokumentert at han har beklaget at han, i kraft av å være styreleder, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Bjørn Erik Seeberg protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Bjørn Erik Seeberg distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Bjørn Erik Seeberg, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Bjørn Erik Seeberg til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Christian Abelhaug Nilsen nomineres som **varamedlem** av styret i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Christian Abelhaug Nilsen var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Christian Abelhaug Nilsen har dokumentert at han har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Christian Abelhaug Nilsen protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Christian Abelhaug Nilsen distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Christian Abelhaug Nilsen, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptre som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Christian Abelhaug Nilsen til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne

generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Guro Buvik nomineres som **varadelegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Guro Buvik var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Guro Buvik da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Guro Buvik har dokumentert at hun har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Guro Buvik da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Guro Buvik protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Guro Buvik distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Guro Buvik, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og

uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Guro Buvik til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Guro Buvik nomineres som **varamedlem** av styret i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Guro Buvik var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Guro Buvik da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Guro Buvik har dokumentert at hun har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Guro Buvik da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Guro Buvik protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Guro Buvik distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Guro Buvik, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at

andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Guro Buvik til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Christian Abelhaug Nilsen nomineres som **medlem** av styret i perioden 2025-2027.

* Begrunnelse:

Christian Abelhaug Nilsen var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Christian Abelhaug Nilsen har dokumentert at han har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Christian Abelhaug Nilsen protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent

måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Christian Abelhaug Nilsen distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Christian Abelhaug Nilsen, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptre som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Christian Abelhaug Nilsen til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptre som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

:

=====

* Forslag:

Guro Buvik nomineres som **medlem** av styret i perioden 2025-2027.

* Begrunnelse:

Guro Buvik var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Guro Buvik da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Guro Buvik har dokumentert at hun har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Guro Buvik da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Guro Buvik protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Guro Buvik distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Guro Buvik, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Guro Buvik til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Bjørn Erik Seeberg nomineres som **medlem** av styret i perioden 2025-2027.

* Begrunnelse:

Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31. Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Bjørn Erik Seeberg da ledet, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Bjørn Erik Seeberg har dokumentert at han har beklaget at han, i kraft av å være styreleder, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Bjørn Erik Seeberg protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Bjørn Erik Seeberg distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Bjørn Erik Seeberg, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Bjørn Erik Seeberg til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

Christian Abelhaug Nilsen, Hovseterveien 50 B – styreleder 2 år



**Christian Abelhaug Nilsen, Hovseterveien 50 B
styreleder 2 år**

45 år fra Larvik. Gift og to barn. Bodd i Meklenborg i 13 år.

Jobber som lektor på en videregående skole, og har vært i borettslagsstyret tidligere. Har også sittet i diverse styre og stell opp igjennom, alt fra driftsstyret på arbeidsplassen til styret på Norges idrettshøgskole.

Jeg er utrolig glad i borettslaget, området og folkene som bor her. Jeg brenner for tiltak som gjør det bedre for våre beboere, enten om det er trimrom, lekeplassene eller grillplass. Og så brenner jeg for aktiv deltagelse fra beboere. Det gjelder alt fra innspill til drift og vedlikehold - til at beboere tar initiativ til arrangementer og happenings. Det gjør borettslaget triveligere.

Å bli innstilt av valgkomiteen som styreleder er både en stor ære og en tillitserklæring. Jeg skal hoppe etter Wirkola, avtroppende leder Bjørn Erik – som i seg selv ikke er en lett oppgave. Samtidig, i tillegg til vanlig drift og vedlikehold, står verandarehabilitering for tur. I en slik situasjon trenger borettslaget et styre med kontinuitet og erfaring. Jeg vet at med hjelp av alle de flinke menneskene i det innstilte styret, og med hjelp av vår dyktige daglig leder – så kommer dette til å gå veldig bra!

Borettslaget har i alle år vært meget godt drevet – og det skal vi fortsette med!







**Guro Buvik, Hovseterveien 44 B
styremedlem 2 år**

46 år fra Alta. Samboer og et barn på 3år. Jeg har utdannelse i Markedskommunikasjon fra Handelshøyskolen BI.

Jeg har jobbet på BI i ulike stillinger i 14 år, nå som senior rådgiver hvor jeg blant annet skriver Policyer som er i tråd med norske lover og BI sin forskrift.

Jeg ønsker at Meklenborg fortsatt skal være et godt sted å bo. Mine styrker er at jeg er god på det administrative, strukturert og pliktoppfyllende, god til å

	<p>se både helhetlig og detaljer. Jeg brenner for at alle skal trives i borettslaget vårt.</p>
	<p>Trude Hellebrekke, Hovseterveien 48 B styremedlem 2 år</p> <p>Jeg er 57 år og har bodd her i over 20 år.</p> <p>Jobber til daglig med profilering og rekruttering i Equinor. Har ellers lang erfaring med å jobbe i store prosjekter i Hydro og Equinor.</p> <p>Har tidligere vært i styret i Meklenborg som nestleder og styremedlem. Har også erfaring fra styrearbeid i flere andre styrer.</p> <p>Jeg vil jobbe for at ansatte og tillitsvalgte skal ha et sikkert og godt arbeidsmiljø, og at vi følger alle HMS krav.</p> <p>Opptatt av at Meklenborg skal være et godt, trivelig og trygt sted å bo for folk i alle livets faser og at det skal være flere sosiale møteplasser.</p> <p>Ellers vil jeg engasjere meg i alle prosjekter styret skal jobbe med, og jobbe for at borettslaget vedlikeholdes på en nødvendig og fornuftig måte.</p>
	<p>Øyvind Strand, Hovseterveien 36 A ikke på valg i 2025</p> <p>Jeg er 50 år gammel og har to barn på 10 og 13 år som går på skole i nærområdet. Jeg er utdannet sivilingeniør fra NTNU med spesialisering innen elkraftteknikk.</p> <p>Store deler av karrieren min har jeg jobbet som sivilingeniør innen elektro, med hovedvekt på automasjon. Nå er jeg ansatt i Metier på Skøyen, hvor jeg jobber med prosjektledelse.</p> <p>Jeg har vært medlem av styret i fire år, hvor jeg det første året fungerte som vara. Som person er jeg åpen, lyttende og interessert i mange temaer, men jeg tar også plass og ytrer mine meninger. Generelt er jeg handlingsorientert og jobber aktivt for å få ting gjort, slik at jeg kan gå videre til neste oppgave. Jeg trives med ansvar og tar det på alvor.</p> <p>Jeg er opptatt av at beslutningene vi tar i styret skal være rettferdige og allmenngyldige, slik at vi ikke skaper forskjeller mellom beboerne. Jeg har også et sterkt engasjement for at rehabiliteringen av verandaene skal leveres i henhold til avtalte kvalitetsstandarder og priser, og jeg har vært aktiv i organiseringen av rehabiliteringsprosjektet, som jeg for</p>

	<p>tiden følger opp i henhold til planen, som jeg også holder i.</p>
	<p>Hege Lunde, Hovseterveien 56 A ikke på valg i 2025</p> <p>Jeg er 63 år, kommer fra Hvaler, men har bodd mesteparten av mitt voksne liv i Oslo og de siste tre årene i Hovseterveien 56a. Det har alltid vært meningsfylt å engasjere seg i fellesskapet der jeg har bodd, enten det er godt naboskap, styrearbeid, mindre oppdrag og felles dugnader.</p> <p>Av utdannelse har jeg mastergrader i litteraturvitenskap og i kommunikasjon. Jeg har jobbet med kommunikasjonsledelse ved flere kulturinstitusjoner, i kommunen, og nå de siste årene i Kopinor.</p> <p>Utover generelt kommunikasjonsarbeid har det handlet mye om strategisk planlegging, bestillerkompetanse, formidling og myndighetskontakt. Jeg er særlig opptatt av hvordan kommunikasjon kan bidra til å skape interesse for noe, forståelse og opplevelse av identifisering og trygghet.</p>
	<p>Judith Winterl, Hovseterveien 50A varamedlem 1 år</p> <p>Jeg er 44 år, født i München i Tyskland og har vært i Norge siden 2012. Jeg har bodd i Meklenborg siden sommeren 2020 sammen med samboeren min.</p> <p>Som utdannet tekstildesigner har jeg i mange år arbeidet med utvikling og kvalitetssikring av tekniske funksjonstekstiler innen friluftsliv. Dette har gitt meg evnen og erfaringen til å kombinere teknisk forståelse, kreativitet og samarbeid i team. Jeg har utvidet min kompetanse innen bærekraft og sosiale forhold og vil medvirke til å fremme mer engasjement i Meklenborg.</p> <p>Jeg har tidligere vært varamedlem i styret, og ønsker å bidra til et godt og hyggelig bomiljø der det er plass for alle, unge som eldre, og de midt i mellom.</p>



**Sven Ole Engelsen, Hovseterveien 38 B
varamedlem 1 år**

Jeg heter Sven Ole Engelsen (47) og er fra Klepp i Rogaland.

Fra 2000 til 2003 studerte jeg TV-journalistikk ved University of Westminster i London.

Siden det har jeg jobbet i NRK med både radio og TV, hovedsakelig med kultur, og vitenskap, men også med humor og underholdningsstoff.

Jeg har bodd i Meklenborg borettslag siden juni 2003 og flyttet hit fra Ullernkammen pga mer barnevennlighet. Før det bodde jeg på St. Hanshaugen og Majorstua.

Jeg er gift med Marit (som også jobber i NRK) og har to gutter på 1 og 4/5 år.

* Forslag:

Guro Buvik nomineres som **delegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Guro Buvik var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Guro Buvik da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Guro Buvik har dokumentert at hun har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Guro Buvik da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Guro Buvik protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Guro Buvik distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Guro Buvik, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Guro Buvik til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Christian Abelhaug Nilsen nomineres som **delegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Christian Abelhaug Nilsen var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31. Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Christian Abelhaug Nilsen har dokumentert at han har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Christian Abelhaug Nilsen protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Christian Abelhaug Nilsen distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Christian Abelhaug Nilsen, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Christian Abelhaug Nilsen til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i

Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptre som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Øyvind Strand nomineres som **delegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Øyvind Strand var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Øyvind Strand da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Øyvind Strand har dokumentert at han har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Øyvind Strand da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Øyvind Strand protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Øyvind Strand distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Øyvind Strand, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptre som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Øyvind Strand til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27

svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Bjørn Erik Seeberg nomineres som **delegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026

* Begrunnelse:

Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Bjørn Erik Seeberg da ledet, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Bjørn Erik Seeberg har dokumentert at han har beklaget at han, i kraft av å være styreleder, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Bjørn Erik Seeberg protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Bjørn Erik Seeberg distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Bjørn Erik Seeberg, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Bjørn Erik Seeberg til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så

forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Øyvind Strand nomineres som **varadelegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Øyvind Strand var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.

Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Øyvind Strand da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Øyvind Strand har dokumentert at han har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Øyvind Strand da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Øyvind Strand protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Øyvind Strand distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Øyvind Strand, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs.

1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Øyvind Strand til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Christian Abelhaug Nilsen nomineres som **varadelegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026.

* Begrunnelse:

Christian Abelhaug Nilsen var medlem av styret i Meklenborg borettslag da Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31.
Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Christian Abelhaug Nilsen har dokumentert at han har beklaget at Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være leder av styret som Christian Abelhaug Nilsen da var medlem av, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Christian Abelhaug Nilsen protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Christian Abelhaug Nilsen distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Christian Abelhaug Nilsen, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et

årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Christian Abelhaug Nilsen til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

* Forslag:

Bjørn Erik Seeberg nomineres som **varadelegat** til OBOS sin generalforsamling i perioden 2025-2026

* Begrunnelse:

Bjørn Erik Seeberg, i kraft av å være styreleder i Meklenborg borettslag, mobbet en andelseier/beboer på beboermøtet som styret arrangerte 2023-08-31. Forslagsstiller kan kontaktes for denne mobbingen.

Styret i Meklenborg borettslag, som Bjørn Erik Seeberg da ledet, hengte ut en andelseier/beboer som fremmet et forslag til behandling på årsmøtet i innstillingen sin i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23. Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i denne innstillingen fra styret.

Inntil Bjørn Erik Seeberg har dokumentert at han har beklaget at han, i kraft av å være styreleder, mobbet en andelseier/beboer på styrets beboermøte 2023-08-31 og at Bjørn Erik Seeberg protesterte på at styret hengte ut en andelseier/beboer som sendte inn forslag til behandling i innkallingen til det ordinære årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 på en like prominent måte som mobbingen og uthengingen foregikk og/eller at Bjørn Erik Seeberg distanserte seg fra denne mobbingen og uthengingen ved å trekke seg fra styret før fristen for å melde inn forslag til

årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 gikk ut, så forholder forslagsstiller seg til at Bjørn Erik Seeberg, ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, godkjenner at styremedlemmer mobber andelseiere/beboere, at styret henger ut andelseiere/beboere som fremmer forslag til behandling til en generalforsamling / et årsmøte i Meklenborg borettslag og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

Forslagsstiller advarte generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23, dvs. 1 år før generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27, mot mobbing og uthenging ved å spørre generalforsamlingen / årsmøtet 2024-05-23 "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?".

Ved å velge Bjørn Erik Seeberg til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette årsmøtet dermed har bekreftet og godkjent at styremedlemmer har anledning til å mobbe andelseiere/beboere, at styret har anledning til å henge ut enhver andelseier/beboer som fremmer forslag til behandling på generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag i innkallingen til generalforsamlingen / årsmøtet og at andelseiere/beboere mobber og henger hverandre ut (fordi enkeltmedlemmer av styret og styret som helhet opptrer som eksempler til etterfølgelse).

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

* Forslag:

Linn Forberg nomineres som medlem av valgkomitéen i styreåret 2025-2026.

* Begrunnelse:

Det virker for forslagsstiller som om Linn Forberg med hennes virke i valgkomitéen i Meklenborg borettslag i styreåret 2024-2025 har høy kompetanse til å mestre rollen som medlem av valgkomitéen.

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomitéen, med Linn Forberg som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomitéen slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomitéen der dette fremkommer.

Valgkomitéen i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomitéen der dette fremkommer.

Styret i Meklenborg borettslag informerte generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024 uten at forslagsstiller har registrert at styret og/eller noen som helst i styret på en like prominent måte har beklaget og tatt avstand fra at dette ble gjort før fristen for å melde inn forslag til generalforsamlingen i 2025 hadde gått ut, så da forholder forslagsstiller seg til at styret anser at det er greit at hvem som helst i Meklenborg borettslag informerer generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i at styret informerte om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024.

Forslagsstiller forholder seg til at Linn Forberg godkjenner at valgkomitéen forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller forholder seg til at generalforsamlingen i Meklenborg borettslag godkjenner at valgkomitéen forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne dersom generalforsamlingen velger Linn Forberg til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Terje Før Sund Hofsmarken nomineres som medlem av valgkomitéen i styreåret 2025-2026.

* Begrunnelse:

Det virker for forslagsstiller som om Terje Før Sund Hofsmarken med hans virke i valgkomitéen i Meklenborg borettslag i styreåret 2024-2025 har høy kompetanse til å mestre rollen som medlem av valgkomitéen.

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomitéen, med Terje Før Sund Hofsmarken som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomitéen slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomitéen der dette fremkommer.

Valgkomitéen i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomitéen der dette fremkommer.

Styret i Meklenborg borettslag informerte generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024 uten at forslagsstiller har registrert at styret og/eller noen som helst i styret på en like prominent måte har beklaget og tatt avstand fra at dette ble gjort før fristen for å melde inn forslag til generalforsamlingen i 2025 hadde gått ut, så da forholder forslagsstiller seg til at styret anser at det er greit at hvem som helst i Meklenborg borettslag informerer generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i at styret informerte om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024.

Forslagsstiller forholder seg til at Terje Før Sund Hofsmarken godkjenner at valgkomitéen forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller forholder seg til at generalforsamlingen i Meklenborg borettslag godkjenner at valgkomitéen forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne dersom generalforsamlingen velger Terje Før Sund Hofsmarken til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Jorunn Offenbergs nomineres som medlem av valgkomiteén i styreåret 2025-2026.

* Begrunnelse:

Det virker for forslagsstiller som om Jorunn Offenbergs med hennes virke i valgkomiteén i Meklenborg borettslag i styreåret 2024-2025 har høy kompetanse til å mestre rollen som medlem av valgkomiteén.

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomiteén, med Jorunn Offenbergs som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomiteén slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomiteén der dette fremkommer.

Valgkomiteén i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomiteén der dette fremkommer.

Styret i Meklenborg borettslag informerte generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024 uten at forslagsstiller har registrert at styret og/eller noen som helst i styret på en like prominent måte har beklaget og tatt avstand fra at dette ble gjort før fristen for å melde inn forslag til generalforsamlingen i 2025 hadde gått ut, så da forholder forslagsstiller seg til at styret anser at det er greit at hvem som helst i Meklenborg borettslag informerer generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i at styret informerte om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024.

Forslagsstiller forholder seg til at Jorunn Offenbergs godkjenner at valgkomiteén forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller forholder seg til at generalforsamlingen i Meklenborg borettslag godkjenner at valgkomiteén forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne dersom generalforsamlingen velger Jorunn Offenbergs til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Jan Kaarbø nomineres som medlem av valgkomitéen i styreåret 2025-2026.

* Begrunnelse:

Det virker for forslagsstiller som om Jan Kaarbø med hans virke i valgkomitéen i Meklenborg borettslag i styreåret 2024-2025 har høy kompetanse til å mestre rollen som medlem av valgkomitéen.

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomitéen, med Jan Kaarbø som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomitéen slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomitéen der dette fremkommer.

Valgkomitéen i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomitéen der dette fremkommer.

Styret i Meklenborg borettslag informerte generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024 uten at forslagsstiller har registrert at styret og/eller noen som helst i styret på en like prominent måte har beklaget og tatt avstand fra at dette ble gjort før fristen for å melde inn forslag til generalforsamlingen i 2025 hadde gått ut, så da forholder forslagsstiller seg til at styret anser at det er greit at hvem som helst i Meklenborg borettslag informerer generalforsamlingen i Meklenborg borettslag om interne forhold i Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i at styret informerte om interne forhold i innkallingen til årsmøtet i 2024.

Forslagsstiller forholder seg til at Jan Kaarbø godkjenner at valgkomitéen forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne ved å akseptere nominasjon til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller forholder seg til at generalforsamlingen i Meklenborg borettslag godkjenner at valgkomitéen forhindrer andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag i å fremme sitt budskap overfor denne dersom generalforsamlingen velger Jan Kaarbø til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag.

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland



Jorunn Offenbergs, Hovseterveien 46 A

Valgkomiteen

Er 74 år, bodd i Oslo hele mitt liv, de siste 51 årene på Meklenborg. Har 2 voksne barn som har vokst opp her.

Har hatt ulike verv i MK gjennom disse årene, trafikkutvalget på 70 tallet, styremedlem på 80-tallet og nå valgkomiteen. Føler jeg kjenner MK svært godt.

Utdanning fra UiO og BI. Jobbet i NRK og innen bolig og eiendomsforvaltning. Er nå deltidsjobbene pensjonist.

Er fortsatt opptatt av Meklenborgs ve og vel og spesielt opptatt av at vi, så langt det er mulig, til enhver tid har de rette menneskene i de rette posisjoner.



Norlean Mascarinas, Hovseterveien 44A

valgkomiteen

Jeg heter Norlean Mascarinas og har bodd i Meklenborg borettslag i over 10 år sammen med min mann og mine to gutter på 13 og 8 år. På dagtid jobber jeg på Rikshospitalet, hvor jeg har ansvar for logistikk og sørger for at varer og utstyr er på plass på avdelingen. Jeg har i tillegg en bachelorgrad i akupunktur og tradisjonell kinesisk medisin, som fortsatt ligger mitt hjerte nært.

Jeg trives med å være aktiv og engasjert, og liker blant annet hagearbeid, å lage mat, tilbringe tid med familie og venner, og organisere – både i hverdagen og i fellesskap med andre. Jeg har også en stor interesse for meditasjon og hypnoterapi.

For meg er fellesskap og trivsel i nærmiljøet viktig. Jeg tror at engasjement og samarbeid er nøkkelen til et godt bomiljø, og håper jeg kan bidra med nettopp det i borettslaget.



Linn Forberg, Hovseterveien 46 A

valgkomiteen

Jeg har bodd i Meklenborg borettslag i 13 år sammen med mannen min og våre to gutter på 6 og 8 år.

Vi trives veldig godt her – området har en fin park, mange lekeplasser og barnehager, og et mangfold av mennesker som gjør Meklenborg til et godt sted å bo.

Mannen min har tidligere sittet i styret i to år, og selv har jeg vært med i valgkomiteen i ett år – et verv jeg synes er både hyggelig og meningsfullt.



Terje Hofsmarken Hovseterveien 32B

Valgkomiteen

Terje har bodd i Meklenborg i ca. 30 år.

Tidligere vært styreleder og styremedlem i borettslaget.

Jobber i eget selskap Mestringskompetanse.no, ledertrening, ledergruppetrening og teamutvikling for offentlige og private virksomheter.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 413 Selskapsnavn: MEKLENBORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for MEKLENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446064

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Hovseter skoles aula.

Antall stemmeberettigede som deltok: 116

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

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:

Ole Vegard Tveita er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Som protokollvitner ble Sonja Bødker og Rune Eliassen foreslått.

✓ Vedtatt. Sonja Bødker var ikke tilstede, Astrid Mogstad ble foreslått isteden.

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 600 000. Dette er samme beløp som i 2024.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 600 000,-

✓ Vedtatt. Overveldende flertall.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra Torngny Birkeland. Styrets godtgjørelse settes til kr 550 000.

✗ Ikke vedtatt.

7. Fastsettelse av andre honorarer

Fremmet av: Nils Andreas Foldal, Hovseterveien 32A

Valgkomiteens honorar var i 2024 kr. 40 000,-

Forslag fra Nils Andreas Foldal – Økning av honorar til valgkomiteen til kr. 60 000,-

Begrunnelse: Valgkomiteen har en sentral rolle i å finne kvalifiserte kandidater til styret og sikre en rettferdig og demokratisk valgprosess. Økt honorar vil bidra til å motivere kompetente medlemmer til å stille til vervet og sikre kontinuerlig engasjement i borettslagets styringsstruktur.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Honorar til valgkomiteen økes fra 40 000 kr til 60 000 kr.

✓ Vedtatt. Forslag 1: 61 stemmer.
Forslag 2: 36 stemmer.

Forslag til vedtak 2:

Benkeforslag: Hvert medlem i valgkomiteen får kr 10 000,- hver.

✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Det er også kommet inn skriftlige forslag på flere kandidater til alle verv fra Torgny Birkeland, se vedlegg.

Det blir kun stemt over valgkomiteens kandidater og eventuelt andre som blir fremmet muntlig i generalforsamlingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Abelhaug Nilsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Christian Abelhaug Nilsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Guro Buvik

Trude Hellebrekke

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Guro Buvik

Trude Hellebrekke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Sven Ole Engelsvold

Judith Winterl

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Sven Ole Engelsvold

Judith Winterl

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Det er også kommet inn skriftlige forslag på flere kandidater til alle verv fra Torgny Birkeland, se vedlegg.

Det blir kun stemt over valgkomiteens kandidater og eventuelt andre som blir fremmet muntlig i generalforsamlingen.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Abelhaug Nilsen

Følgende stilte til valg:

Christian Abelhaug Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Guro Buvik

Følgende stilte til valg:

Guro Buvik

10. Valg av valgkomite

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

Det er også kommet inn skriftlige forslag på flere kandidater til alle verv fra Torgny Birkeland, se vedlegg.

Det blir kun stemt over valgkomiteens kandidater og eventuelt andre som blir fremmet muntlig i generalforsamlingen.

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:

Linn Forberg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Linn Forberg

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:

Jorunn Offenberg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Jorunn Offenberg

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:

Norlean Mascarinas

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Norlean Mascarinas

Medlem 4 (1 år)

Følgende ble valgt:

Terje Hofsmarken



Valgt ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:
Terje Hofsmarken

11. Forslag om granskning

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Meklenborg borettslag blir gransket når det gjelder forhold knyttet til ledelsen og driften av borettslaget fra og med 2019 med tanke på om det har vært tilfeller av kritikkverdige disposisjoner vedrørende fremgangsmåte for beslutninger, beslutninger i seg selv, hemmeligholdelse av styrehonorar, håndtering av borettslagets økonomi, informasjon til andelseierne, forholdet mellom styret og valgkomitéen samt behandling av andelseiere/beboere og ansatte.

Styrets innstilling

Styret innstilling er det samme som i fjor;

«styret ser ingen grunn til granskning, og informerer om at det er en pågående konflikt mellom borettslaget og forslagsstiller. Granskning må foretas av eksterne advokater og revisorer. Dette vil bli kostbart».

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 6 stemmer for - ikke vedtatt.

12. Verandaene som har fliser eller annet som dekker gulvet blir ikke malt med et materiale som skal forhindre rust.

Fremmet av: Abraham Dubowski, Hovseterveien 48B

Forslag: Verandaene som har fliser eller annet som dekker gulvet blir ikke malt med et materiale som skal forhindre rust.

Begrunnelse: Det er mange verandaer som har fliser eller annet som dekker gulvet; disse behøver ikke ekstra beskyttelse mot rust.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Et slikt vedtak vil legge begrensninger på byggetekniske forhold. Styret er ikke enige at vi det skal vedtas noe som kan gå imot eksperter/rådgivere. Verandaene må rehabiliteres til en felles standard. Dette har betydning for både levetid og garantitid.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 4 stemmer for - ikke vedtatt.

13. Utgifter til garasje og fordeling av denne

Fremmet av: Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Når styret har en fast pris på leie av garasje uavhengig av størrelsen på ledigheten, stilles det spørsmåltegn ved hvorfor vedlikeholdsutgiftene for utegaragene fordeles over den ordinære husleien og da i forhold til størrelsen på leiligheten.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

I borettslagsloven står det at alle fellesutgifter skal fordeles over husleiebrøken.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 13 stemmer for - ikke vedtatt.

14. Låneopptak

Fremmet av: Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

1. Styret må ha godkjent låneopptak av generalforsamlingen fra nå av, dette gjelder utvidelse av eksisterende lånebeløp og nye lån.

2. Ethvert låneopptak må begrunnes.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagene.

Styret er pliktig til å gjennomføre vedlikehold. Styret velges av generalforsamling med tillit og det nødvendige mandatet for å gjennomføre dette. Styret må derfor ha myndighet til å ta opp nødvendige lån. OBOS anbefaler at vedlikehold lånefinansieres, og betales over tiltakenes levetid. Dette betyr at de som har glede av tiltaket, er de som betaler for det.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 6 stemmer for - ikke vedtatt.

15. Vedtak punkt 20 på generalforsamlingen våren 2024.

Fremmet av: Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Det vises til pkt 20 hvor det står i forslag til vedtak «1) Generalforsamlingen vedtar at styret gjennomgår verandaprosjektet på nytt og ser på hvilke muligheter som finnes i reparasjon. «

«2) Generalforsamlingen vedtar at styret setter opp et tydelig overslag for hva dette vil koste for den enkelte beboer.»

Vedtaket på Generalforsamlingen lyder: Begge forslagene til forslagstillere ble vedtatt med overveldende flertall.

Styret har pr 27.02.2025 ikke gjennomført dette.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette.

Informasjonen vedrørende dette var gitt før ekstraordinære generalforsamling november 2024. På den samme generalforsamlingen vedtok at: «Årsmøtet anser utredningen av alternativene for reparasjon av verandafrontene i betong som tilstrekkelig».

Forslag til vedtak:

✘ Ikke vedtatt. 11 stemmer for - ikke vedtatt.

16. Forslag til Vedtektsendringer – Tidsbegrensning av verv i styret og valgkomité.

Fremmet av: Sigrun E. Aasen, Odd Bratlie, Arve E. Bergan, Karin E. Kirkenær, Nils A.Foldal.

Forslag til endring av tekst i vedtektene p. 8.1.(2) og p. 8.5.

Endringene er understreket og vil ha tilbakevirkende kraft. Bli endringene vedtatt av generalforsamlingen vil de oppdaterte vedtektene tre i kraft umiddelbart etter vedtaket og før årets valg av tillitsvalgte. Det betyr at de som allerede har vært i styret eller valgkomiteen i seks år eller mer, eller som vil passere seks år ved gjenvalg, ikke kan velges igjen på denne generalforsamlingen.

Valgkomiteen er orientert om forslaget, noe som innebærer at 2-3 valgkomitémedlemmer gjenvelges for ett år (2025-26) og 2-3 valgkomitémedlemmer velges for to år (2025-27).

8. Styret og dets vedtak

8.1, Styret

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Ingen kan inneha verv i styret i mer enn seks (6) sammenhengende år. Dette gjelder uavhengig av om vervet endres, for eksempel fra styremedlem til styreleder. Karantenetid er to (2) år.

8-5 Valgkomité.

Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer, fortrinnsvis 5 medlemmer.

Funksjonstiden for valgkomitémedlemmer er to (2) år, og medlemmene kan gjenvelges for inntil seks (6) år sammenhengende. Karantenetid er to (2) år. Valgkomiteen har ansvar for at ingen beboer innstilles til verv i mer enn totalt seks (6) år sammenhengende. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

Begrunnelse:

Borettslaget har mange gode kandidater til å ta tillitsverv i styret og valgkomité. Det har over tid vært gitt et feilaktig inntrykk av at det er vanskelig å finne personer til disse vervene. Det vil alltid finnes gode kandidater om valgkomiteen evner å arbeide godt.

Mangeårig kursholder i valgkomitéarbeid i OBOS sier at «Makt korrupperer» og at styreleder og medlemmer ikke bør sitte for mange år om gangen. At nåværende styreleder har sittet 22 år sammenhengende i styret i Meklenborg er uten tvil altfor lenge.

Jevnere utskiftning av tillitsvalgte vil gi flere andelseiere mulighet til å bidra og redusere risiko for stagnasjon.

Et varamedlem til styret velges for ett år og har kun stemmerett når vedkommende erstatter et styremedlem. Varamedlemmer kan delta på alle møter og får samme informasjon om sakene som de øvrige i styret. Vervet åpner for mulighet til å søke styreverv, evt. avklare om dette ikke er ønskelig.

Vi beboere har et særlig ansvar for å gjøre borettslaget til et hyggelig sted å bo for unge, middelaldrende og eldre. Det oppnås ved at flere engasjerer seg til beste for fellesskapet, og at vi får gode tillitsvalgte som strekker seg for å dele kunnskap og informasjon med beboerne.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til hvem som velges. Styret mener det er unødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige valg av tillitsvalgte.

Styret mener valgkomiteens arbeid utføres meget bra ut ifra de forutsetningene som foreligger.

▪

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 20 stemmer for - ikke vedtatt.

17. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (2)

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (2) forandres til:

(2)

- A. Funksjonstiden for faste medlemmer til styret er maksimalt 2 år.
- B. Funksjonstiden for varamedlemmer til styret er maksimalt 1 år.
- C. Ethvert medlem av styret kan gjenvelges.
- D. Maksimal sammenhengende periode enhver person kan være medlem av styret er 6 år, uavhengig om man er fast medlem, varamedlem eller en kombinasjon av fast medlem og varamedlem.
- E. Enhver person som blir fast medlem av styret ved å bli valgt inn på ekstraordinær generalforsamling / ekstraordinært årsmøte kan være medlem av styret frem til førstkommende ordinære generalforsamling / årsmøte. Dersom denne blir valgt til styret på førstkommende ordinære generalforsamling / årsmøte, så kan denne være styremedlem i maksimalt 2 sammenhengende år etter å ha blitt valgt som det på førstkommende ordinære generalforsamling / årsmøte.
- F. Ingen personer kan være medlem av styret samtidig som de er medlem av valgkomiteén.
- G. Ingen personer kan bli medlem av styret før 2 år etter fratredelse fra styret.
- H. Ingen personer kan bli medlem av styret før 2 år etter fratredelse fra valgkomiteén.

Begrunnelse: Ved å begrense styremedlemmenes funksjonstid sikrer vi ferske perspektiver, jevn fornyelse og unngår maktkonsentrasjon samtidig som vi sikrer kontinuitet gjennom at medlemmene kan være med i styret i 6 år / bli valgt 3 ganger på rad. Ventetiden på 2 år både ifm. verv i styret og i valgkomiteén bidrar til uavhengighet. Ved å øke rotasjonen på personer som er medlem i styret på denne begrensede måten styrker vi tilliten til borettslagets demokratiske prosesser.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til denne hvem som velges. Styret mener det er nødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige valg av tillitsvalgte.

Styret mener valgkomiteens arbeid utføres meget bra ut ifra de forutsetningene som foreligger.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 3 stemmer for - ikke vedtatt.

18. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (4)

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-1 (4) forandres til:

(4) Kun borettslagets andelseiere og/eller borettslagets beboere kan være medlemmer av styret.

Styrets innstilling

Styret mener det allerede står i vedtektene.

Vedtektene Pkt 8.1. (4) Kun andelseiere og andelseieres husstandsmedlemmer kan velges som medlemmer av styret og valgkomiteen i Meklenborg Borettslag.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Enstemmig.

19. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5 forandres til:

- (1) Valgkomitéen skal innstille et utvalg av personer iht. borettslagets vedtekter til medlemmer til styret og til valgkomitéen.
- (2) Valgkomitéen består av 3, 4 eller 5 medlemmer.
- (3) Kun borettslagets andelseiere og/eller borettslagets beboere kan være medlemmer av valgkomitéen.
- (4) Ethvert medlem av valgkomitéen velges for maksimalt 12 måneder av gangen.
- (5) Ethvert medlem av valgkomitéen velges av generalforsamlingen.
- (6) Ethvert medlem av valgkomitéen kan gjenvelges.
- (7) Maksimal sammenhengende periode enhver kan være medlem av valgkomitéen er 72 måneder.
- (8) Ingen personer kan bli medlem av valgkomitéen før 24 måneder etter fratredelse fra styret.

Styrets innstilling

Styret mener punkt 1-3 allerede står i vedtektene.

Forslag til punkt 4-8 henviser til tidsbegrensning av funksjonstid. Styret mener at siden det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til denne hvem som velges. Styret mener det er unødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige valg av tillitsvalgte.

Vedtektene 8-5:Valgkomite Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av fra 3-5 medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år, og medlemmene kan gjenvelges. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 2 stemmer for - ikke vedtatt.

20. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §9-3 (1)

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Meklenborg borettslag sine vedtekter §9-3 (1) forandres til:

Forut for ordinær generalforsamling (årsmøte) skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Fristen for å levere inn forslag til ordinær generalforsamling (årsmøte) settes til maksimalt 50 dager før noen som helst del eller deler av ordinær generalforsamling (årsmøte) avholdes

Begrunnelse: Når vi mennesker generelt setter i gang å gjøre noe først når det blir aktuelt, så er det fint å kunne jobbe med forslag til årsmøtet i hele januar, februar og mars. Da har styret minst 50 dager på seg til å gi sin innstilling til alle sakene som er fremmet.

Styreleder i Meklenborg borettslag, Bjørn Erik Seeberg, nevnte på årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 at styret samarbeider med forslagsstillere for å forbedre forslag og - dersom styret finner det nødvendig - foreslå at forslagsstilleren trekker forslaget sitt (eller noe som ligner veldig mye på dette). Samtidig stilte styret i Meklenborg borettslag seg undrende til forslag.

Når styret stiller seg undrende til forslag som ble levert inn før fristen, dvs. før mars, samtidig som styreleder bekrefter at styret går i dialog med forslagsstillere etter at fristen for å levere inn forslag har gått ut, så tyder mye på at det ikke er nødvendig å ha denne fristen allerede før mars.

Jeg foreslår derfor at fristen settes til maksimalt 50 dager før årsmøtet skal arrangeres slik at forslagsstillerne får bedre anledning til å finpusse forslagene sine i oppkjøringen til årsmøtet og at styret med troverdighet kan stille seg undrende til forslag.

Forslagsstiller spurte Meklenborg borettslag om hva som er fristen for å forandre forslag som har blitt sendt inn til behandling på årsmøtet. Etter 2 uker uten svar, var det først da forslagsstiller nevnte dette på Vibbo at forslagsstiller mottok svar fra Meklenborg borettslag.

Forslagsstiller fikk melding fra Meklenborg borettslag om at "Fristen for å endre forslag er den samme som for å levere forslag.". Dette er forvirrende tatt i betraktning av at styreleder i Meklenborg borettslag, Bjørn Erik Seeberg, på årsmøtet i Meklenborg borettslag 2024-05-23 nevnte at styret samarbeider med forslagsstillere for å forbedre forslag.

Forslagsstiller forespurte Meklenborg borettslag hvordan det har seg at styret i Meklenborg borettslag da jobber sammen med (noen) forslagsstillere for å forbedre (noen) forslag etter at fristen for å sende inn forslag til behandling på årsmøtet hadde gått ut. Forslagsstiller mottok ikke svar på dette fra Meklenborg borettslag før det var for sent for forslagsstiller å forholde seg til dette svaret i dette forslaget.

Når styret IKKE samarbeider med (noen) forslagsstillere for å forbedre (noen) forslag etter at fristen har gått ut, så er det ingenting som skulle tyde på at fristen for å sende inn forslag skulle være lenger enn 50 dager etter at fristen for å sende inn forslag har gått ut.

Styrets innstilling

Som vi innstilte i fjor; Styret støtter ikke forslaget. Dagens ordning med publisering av dato i januar og frist i mars fungerer godt.

Forslag til vedtak:

✘ Ikke vedtatt. 2 stemmer for - ikke vedtatt.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for MEKLENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446064

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 12:00 til 14. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 268.

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:

Christian Abelhaug Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 227

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sonja Bødker og Øyvind Brodal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 227

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 36

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: 227

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Verandarehabilitering - Fasadeendring

Fasadeendring krever 2/3 flertall av generalforsamlingen.

Fasadeendring vil medføre at veranda-frontene vil endres fra betong til glass og metall. Utseende er som vist på rammesøknad, på Vibbo og på demo-standen i februar.

Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere-vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.

Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.

Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er billigere og lenger levetid

Se vedlegg for bilder og mer informasjon.

Styrets innstilling

OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverk. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongrekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betong-alternativet. Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverk og tilhørende løsninger.

Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk. I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

Forslag til vedtak:

Det vedtas fasadeendring - med glass og metall.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 215

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Verandarehabilitering - Screens som solskjerming

For alle leiligheter over bakkeplan har alle entreprenører valgt å prise screens i stede for markiser. Dette er det flere grunner til:

1. Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering
2. Screens er rimeligere
3. Markiser krever vindvakt (elektronikk som automatisk trekker markisene inn ved mye vind)

Bakkeplan må fortsatt ha markiser, uavhengig om det bli screens eller ikke.

Se vedlegg for utfyllende informasjon

Styrets innstilling

Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning. I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser.

Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold. Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styret er FOR etablering av screens

Forslag til vedtak:

Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 197

Antall stemmer mot vedtaket: 57

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Den vant beboer-avstemmingen på MS Forms.

Nøkkelinformasjon fra avstemmingen:

61 % har den grønne på 1. eller 2. valg - 16% har den grønne paletten på sistevalg

34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg - 55 % har eksisterende farger på sistevalg.

Hvis forslaget vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres på de ulike blokkene.

Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå.

Fargevalget er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Se vedlegg for mer informasjon

Styrets innstilling

Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet-fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styret har ingen preferanser på valg av farger.

Forslag til vedtak:

Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 153

Antall stemmer mot vedtaket: 96

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 413

MEKLENBORG BORETTLAG

Velkommen til årsmøte i MEKLENBORG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mars kl. 12:00 og lukker 14. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/413>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et beboermøte 10. mars kl. 19:00 på Hovseter skole (Hovseterveien 74) hvor styret sammen med OBOS Prosjekt vil holde en presentasjon, og det vil være anledning til å stille spørsmål.

Dette møtet er ikke en del av selve generalforsamlingen - den starter dagen etter 11. mars, og foregår digitalt. De som ønsker å levere analog stemmeseddel kan levere dette på styrerommet i Hovseterveien 44C, eller i styrets postkasse utenfor styrerommet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Verandarehabilitering - Fasadeendring
5. Verandarehabilitering - Screens som solskjerming
6. Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Med vennlig hilsen,
Styret i MEKLENBORG 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

Christian Abelhaug Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sonja Bødker og Øyvind Brodal er valgt.

Sak 3

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 4

Verandarehabilitering - Fasadeendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Fasadeendring krever 2/3 flertall av generalforsamlingen.

4 av 44

Fasadeendring vil medføre at veranda-frontene vil endres fra betong til glass og metall. Utseende er som vist på rammesøknad, på Vibbo og på demo-standen i februar.

Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere-vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.

Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.

Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er billigere og lenger levetid

Se vedlegg for bilder og mer informasjon.

Styrets innstilling

OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverk. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongrekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betong-alternativet. Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverk og tilhørende løsninger.

Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk. I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

Forslag til vedtak

Det vedtas fasadeendring - med glass og metall.

Vedlegg

1. Sak 4.pdf
2. Saksdokumenter.pdf

Sak 5

Verandarehabilitering - Screens som solskjerming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For alle leiligheter over bakkeplan har alle entreprenører valgt å prise screens i stede for markiser. Dette er det flere grunner til:

1. Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering

2. Screens er rimeligere

3. Markiser krever vindvakt (elektronikk som automatisk trekker markisene inn ved mye vind)

Bakkeplan må fortsatt ha markiser, uavhengig om det bli screens eller ikke.

Se vedlegg for utfyllende informasjon

Styrets innstilling

Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning. I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser.

Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold. Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styret er FOR etablering av screens

Forslag til vedtak

Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.

Vedlegg

3. Sak 5.pdf

Sak 6

Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Den vant beboer-avstemmingen på MS Forms.

Nøkkelinformasjon fra avstemmingen:

61 % har den grønne på 1. eller 2. valg - 16% har den grønne paletten på sistevalg

34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg - 55 % har eksisterende farger på sistevalg.

Hvis forslaget vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres på de ulike blokkene.

Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå.

Fargevalget er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Se vedlegg for mer informasjon

Styrets innstilling

Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet-fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styret har ingen preferanser på valg av farger.

Forslag til vedtak

Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming

Vedlegg

4. Sak 6.pdf



Sak 4: FASADEENDRING - prisforskjell på glass/metall og betong

Glass og metall (fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		130.000.000 kr
Fordeling per leilighet (snitt)		317.073 kr
Leilighetstype	Økning fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms (77%)	244.146 kr	1.378 kr
3-roms (106%)	336.097 kr	1.897 kr
4-roms (120%)	380.488 kr	2.148 kr
5-roms (136%)	431.219 kr	2.435 kr

Betong (hvis ikke fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		134.500.000 kr *
Fordeling per leilighet (snitt)		328.049 kr
Leilighetstype	Økning fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms (77%)	252.598 kr	1.426 kr
3-roms (106%)	347.732 kr	1.963 kr
4-roms (120%)	393.659 kr	2.222 kr
5-roms (136%)	446.147 kr	2.519 kr

Utdypende utregning – se lenger ned

*Minstepris. Med en rekke forbehold og stor usikkerhet



Sak 4: FASADEENDRING - forskjell på glass/metall og betong

Argumenter for glass/metall (fasadeendring)

- Billigere enn betong (minst 4,5 millioner kr billigere).
- Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.
- Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.
- Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.
- Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.
- Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Argumenter for betong (ikke fasadeendring)

- Rimeligere enn antatt, men med forbehold fra entreprenører
- Samme uttrykk som nå



Sak 4: FASADEENDRING - styrets innstilling

OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverksfronter. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongbrystning enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betongfront-alternativet.

Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverksfronter og tilhørende løsninger. Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk.

I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

Styrets innstilling:

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

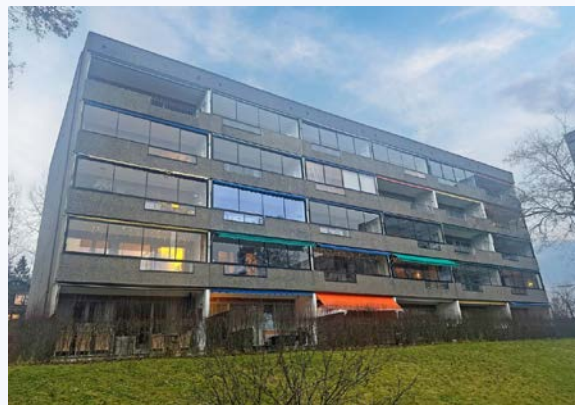


Verandarehabilitering

Informasjon til ekstraordinær digital generalforsamling 11.-14.03. 2026
Presentasjon for beboermøte 10.03. 2026



Vedlegg 2



11 av 44

Saksdokumenter.pdf



Digital ekstraordinær generalforsamling

- En digital generalforsamling har tradisjonelt hatt større valgdeltagelse enn fysisk. Styret er opptatt av høyest mulig valgdeltagelse, og har da valgt digital løsning.
- Styret skal sikre demokratisk forankring, både formelt og gjennom dialog med beboere. Vi har hatt flere generalforsamlingsvedtak, fem beboermøter, informasjon på Vibbo, innspill, undersøkelser og dialog med beboere. Nå er det på tide å ta et valg.
- Så fort ekstraordinær generalforsamling er avholdt, går styret i forhandlinger med entreprenører, før kontrakt skrives og arbeidet begynner.



Forventet prosjektkostnad – hva inneholder det?

- Reelt prisgrunnlag fra aktuelle entreprenører:
 - Rigg, drift, kapitallytelser og riving, behandling av vegger/tak og nye fronter med innglassing
 - Sikring av verandafronter under hele anleggsperioden
 - Forskriftsmessige branntekniske løsninger (hindre spredning, forbedret brannskille og ivareta rømningsveier)
 - Miljø- og ombrukstiltak
 - Opsjoner
- Prosjekt- og byggeledelse
- Prosjektbuffer for uforutsette kostnader
- Finansieringskostnader



Skisseprosjektet vs entreprenørens tilbud

Skisseprosjektet – 19.06.2023:

- Alternativ 0 - Reparasjon og delvis utskifting av rekkverk (viste seg ikke å være mulighet)
 - Totale prosjektkostnader estimert 93 mill. (inkludert 6 % prisstigning per år)
- Alternativ A og B – Utvidelse med fronter i glass eller metal, samt med innglassing
 - Totale prosjektkostnader estimert 139 og 147 mill. (inkludert 6 % prisstigning per år)

Tilbud fra entreprenører:

- Fasadeendringens budsjetterte prosjektkostnad: 130 mill.

Kommentar:

- Skisseprosjektets alt. A og B gjaldt utvidelse av verandaer. Det var ikke interesse for dette i boligselskapet.
- Prisstigning materialkostnader: fra 2023 til jan. 2026, ca. 10 %, større enn est. fra 2023.
- Undersøkelser siden skisseprosjekt viser at alle verandafronter og fasadeplater på gesimsbåndet helhetlig må skiftes ut. Kostnad for dette kommer i tillegg til skisseprosjektets "Alternativ 0".



Entreprenørenes tilbud

Hovedpunkter:

- Tre (3) entreprenører levert tilbud stort spenn i prisene
- Fasadeendring er rimeligste alternativ
 - Betongrekkverk → ca. 4,5 mill. dyrere
 - Betongrekkverk → I tillegg ca. 1,9 mill. dyrere fremtidig vedlikehold neste 30 år
- Planlagt oppstart før sommeren 2026
- Planlagt tid per blokk 3-5 måneder (avhengig av entreprenør)
- Innglassing blir tilnærmet lik prinsipløsning fra Balco.
 - Liten variasjon på løsningen mellom entreprenørene

Forbehold:

- Pga. nært forestående forhandlinger og konkurransehensyn, så gir ikke styret ut prisdetaljer
- Budsjettert kostnadsramme for prosjekt er kjent
- Endelige kostnad/pris for rehabiliteringen er ikke avklart, dette vil avhenge av:
 - Valgte opsjoner
 - Mengdereguleringer
 - Justeringer ifm. kontraktsforhandlinger



Fremtidig vedlikehold av rekkverksløsninger

Forventet prosjektkostnad:

1. Glass og metallrekkverk (fasadeendring):
 - Kr. 130 millioner
2. Betongrekkverksfronter (som i dag):
 - Kr. 134,5 millioner

Prosjektkostnaden for betongrekkverksfronter er ca. 4,5 millioner dyrere enn for glass og metall (fasadeendring)

Forventet fremtidig kostnad - vedlikehold/service :

1. Glass og metallrekkverk:
 - Service ca. hvert 10 år (innglassing)
 - Ca. 6,3 millioner* totalt for service alle balkonger i 30 år
2. Betongrekkverksfronter (som i dag):
 - Vedlikehold ca. hvert 10 år (anbefalt av Sintef)
 - Krever rigg (dyrere uten rigg/stillas)
 - Kr. 8,2 millioner* totalt for vedlikehold, alle balkongrekkverksfronter neste 30 år

Differansen er ca. 1,9 millioner. Fremtidig vedlikehold av rekkverk i betong er dyrere

**Beløp har innberegnet forventet prisstigning på ca. 2,5 årlig
Annet nødvendig vedlikehold vil komme i tillegg uansett alternativ, betong eller glass og metall*



Hva skal stemmes over?

Sak 4: Fasadeendring

Krever 2/3 flertall (67%). Fasadeendring i glass og metall

Hvis det ikke blir 2/3 flertall om fasadeendring, faller forslaget – og det vil bli rehabilitering med betong

Sak 5: Screens vs markiser

Simpelt flertall (50%). Hvis ikke screens – forblir det markiser

Sak 6: Fargevalg på screens/markiser

Simpelt flertall (50%). Hvis ikke den grønne paletten vinner, forblir fargene som nå.



Sak 4: FASADEENDRING - prisforskjell på glass/metall og betong

Glass og metall (fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		130.000.000 kr
Fordeling per leilighet (snitt)		317.073 kr
Leilighetstype	Økning fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms (77%)	244.146 kr	1.378 kr
3-roms (106%)	336.097 kr	1.897 kr
4-roms (120%)	380.488 kr	2.148 kr
5-roms (136%)	431.219 kr	2.435 kr

Betong (hvis ikke fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		134.500.000 kr *
Fordeling per leilighet (snitt)		328.049 kr
Leilighetstype	Økning fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms (77%)	252.598 kr	1.426 kr
3-roms (106%)	347.732 kr	1.963 kr
4-roms (120%)	393.659 kr	2.222 kr
5-roms (136%)	446.147 kr	2.519 kr

Utdypende utregning – se lenger ned

*Minstepris. Med en rekke forbehold og stor usikkerhet



Sak 4: FASADEENDRING - forskjell på glass/metall og betong

Argumenter for glass/metall (fasadeendring)

- Billigere enn betong (minst 4,5 millioner kr billigere).
- Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.
- Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.
- Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.
- Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.
- Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Argumenter for betong (ikke fasadeendring)

- Rimeligere enn antatt, men med forbehold fra entreprenører
- Samme uttrykk som nå



Sak 4: FASADEENDRING - styrets innstilling

OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverksfronter. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongbrystning enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betongfront-alternativet.

Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverksfronter og tilhørende løsninger. Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk.

I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

Styrets innstilling:

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.



Sak 5: Screens eller markiser

Beboere må ta stilling til om de vil ha screens. Hvis screens ikke får over 50% av stemmene, faller forslaget – og det blir markiser.



Vedlegg 2



21 av 44

Saksdokumenter.pdf



Sak 5: Screens eller markiser

Argumenter for screens

- Screens er billigere – ca kr 1,8 millioner billigere. Markiser er ca 13 % dyrere (avhengig av forhandlinger og spesifisering)
- Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering
- Markiser krever vindvakt
- Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.
- Screens stenger ute 90 % av all varme fra sola
- Screenduk er gjennomhullet slik at luft og noe lys slipper inn

Argumenter for markiser

- Samme uttrykk som nå
- I en beboerundersøkelse ville flest ha markiser
- Markiser hindrer ikke utsikt på samme måte som screens
- Ved isdannelse i skinner, er det mulig screens ikke fungerer optimalt.
- Noen innspill fra beboere er at man frykter å få mistet muligheten til å luften samtidig som man skjermer fra solen.

Uansett utfall av vedtaket, så skal bakkeplan uansett ha markiser, slik at de kommer ut til hageflekken sin.



Sak 5: Screens eller markiser- styrets innstilling

Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning.

I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser. Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold.

Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styrets innstilling:

Styret er FOR etablering av screens



Sak 6: Fargevalg på solskjerming

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Hvis den vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres. Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå. Det er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Rammesøknad fargepalett 3 – den grønne

Grågul	S 2010-Y10R
Lys grønn	S 3020-Y
Grønn	S 5020-G90Y
Mørk grønn	S 7010-G50Y



Vedlegg 2

Eksisterende fargepalett

Grå	S 4000-N
Gul	S 0560-Y20R
Oransje	S 0585-Y60R
Rød	S 1580-R
Grønn	S 7020-B90G
Blå	S 3560-R80B



24 av 44

Saksdokumentnr df



Sak 6: Fargevalg på screens/markiser

Bakgrunn for fargeendring

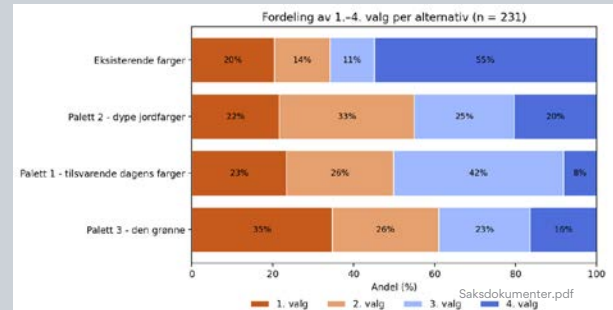
Det ble utarbeidet en undersøkelse om valg av fargepaletter for solskjerming februar 2026. Dette var basert på tre fargepaletter fra arkitekt. Hensikten med undersøkelsen var å begrense valgmulighetene til en generalforsamling, og var satt opp som en avstemming. Den **grønne paletten** vant, litt foran de to andre palettene fra arkitekt – men godt foran den eksisterende paletten. Dataene er basert på 231 gyldige stemmer. 5 stemmer er forkastet pga dobbeltstemme, ikke godkjent informasjon og/eller feilregistrering ved manuell stemmegivning. Totalt 16 stk stemte manuelt.

Nøkkelfra avstemmingen:

- 61 % har den grønne paletten på 1. eller 2. valg
- 16% har den grønne paletten på sistevalg
- 34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg
- 55 % har eksisterende farger på sistevalg

Vedlegg 2

25 av 44



Fargepalett 3 - den grønne - kan sees både ved 44C og 46B.



Sak 6: Fargevalg på solskjerming- styrets innstilling

Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styrets innstilling:

Vedlegg 1 Styret har ingen preferanser på valg av farger.

Saksdokumenter.pdf



Utfyllende informasjon



Sak 4: FASADEENDRING (glass og metall)

Prosjektkostnad estimert	Verdier	Lånekalkulator fra OBOS **	Verdier
<ul style="list-style-type: none"> Totalentreprenør inkl. opsjoner Prosjektledelse Finansieringskostnader Prosjektbuffer for uforutsette kostnader 	130.000.000 kr *	Lånesum	130.000.000 kr
		Nedbetalingstid	30 år
		Rente	5,45 %
Antall andeler	410	Renter og avdrag per måned	734 053 kr
Fordeling per leilighet (snitt)	317.073 kr	Kostnadsøkning per leilighet (snitt)	1.790 kr

* = Lånefinansieres (økning av borettslagets lån)

** = <https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/bank/>

Leilighetstype	Fordelingsbrøk	Økning av fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms	77 %	317.073kr * 0,77 = 244.146 kr	1.790 kr * 0,77 = 1.378 kr
3-roms	106 %	317.073kr * 1,06 = 336.097 kr	1.790 kr * 1,06 = 1.897 kr
4-roms	120 %	317.073kr * 1,20 = 380.488 kr	1.790 kr * 1,20 = 2.148 kr
5-roms	136 %	317.073kr * 1,36 = 431.219 kr	1.790 kr * 1,36 = 2.435 kr



Sak 4: Betong – ikke fasadeendring

Prosjektkostnad	Verdier	Lånekalkulator fra OBOS **	Verdier
<ul style="list-style-type: none"> Totalentreprenør Prosjektledelse Finansieringskostnader Opsjoner Prosjektbuffer for uforutsette kostnader 	134.500.000 kr *	Lånesum	134.500.000 kr
		Nedbetalingstid	30 år
		Rente	5,45 %
		Renter og avdrag per måned	759.462kr
		Kostnadsøkning per leilighet (snitt)	1.852 kr
Antall andeler	410		
Fordeling per leilighet (snitt)	328.049 kr		

** = <https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/bank/>

* = Lånefinansieres (økning av borettslagets lån)

Leilighetstype	Fordelingsbrøk	Økning av fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms	77 %	328.049kr * 0,77 = 252.598 kr	1.852 kr * 0,77 = 1.426 kr
3-roms	106 %	328.049kr * 1,06 = 347.732 kr	1.852 kr * 1,06 = 1.963 kr
4-roms	120 %	328.049kr * 1,20 = 393.659 kr	1.852 kr * 1,20 = 2.222 kr
5-roms	136 %	328.049kr * 1,36 = 446.147 kr	1.852 kr * 1,36 = 2.519 kr

Vedlegg 2

29 av 44

Saksdokumenter.pdf



Prosessen

Hva har skjedd siden sist beboermøte:

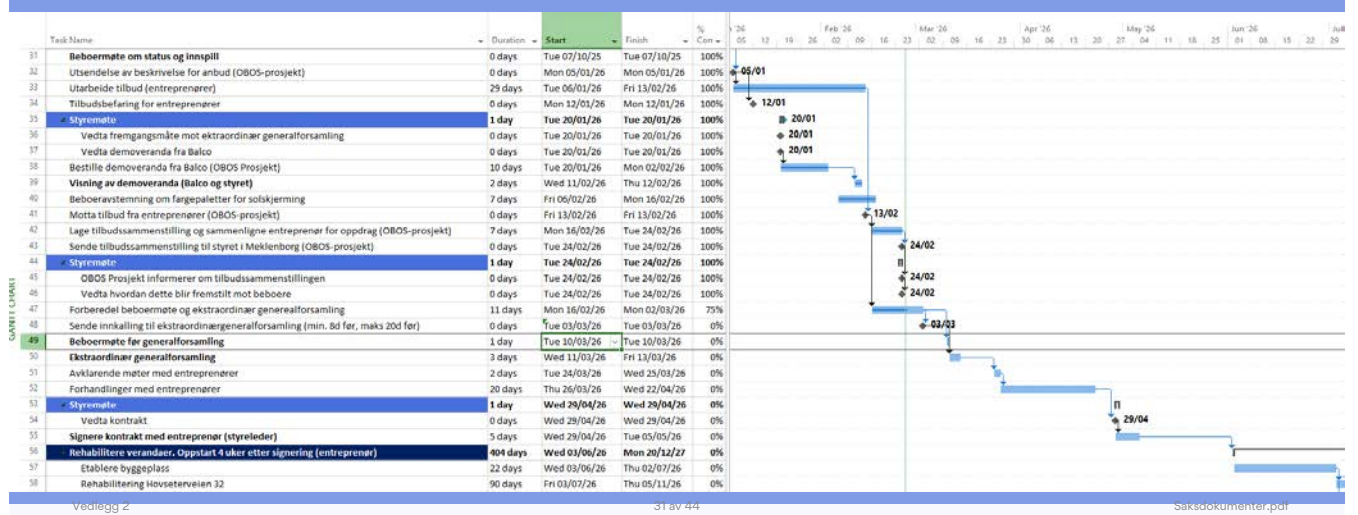
- **Funksjonsbeskrivelse** - ferdigstilt januar
- **Tilbudsbefaring** - Totalentreprenører
- **Befaring og møte med Balco** – Styret
- **Visning for beboere** - demoveranda i glass og metall
- **Beboeravstemning** - Fargepaletter for solskjerming
- **Mottatt tilbud og tilbudssammenstilling** - Totalentreprenører

Hva skjer fremover:

- **Ekstraordinær generalforsamling om fasadeuttrykk**
 - Eventuell fasadeendring i henhold til rammesøknad
 - Eventuell endring av fargepalett for solskjerming
 - Eventuell endring fra markise til screens (gjelder ikke første etasje)
- **Oppklarende møter og forhandlinger** - Totalentreprenør
- **Signering av kontrakt** - Totalentreprenør
- **Oppstart** - Rehabiliteringsarbeider



Planen videre

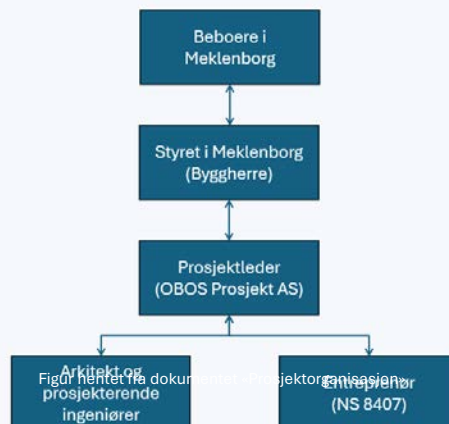




Styrets prosjektdokumenter (til info)

Styret har laget noen internt styrende prosjektdokumenter:

- Prosjektorganisasjon
- Prosjekt mål
- Usikkerhetsregister
- Plan
- Byggherrens SHA plan
- Byggekomite instruks





Innglassing og solskjerming av alle verandaer

Flere premisser ligger til grunn for valget om innglassing til alle:

- Borettslagets vedtekter § 5-2, og Borettslagsloven § 5-17, om borettslagets vedlikeholdsplikt: I vedlikeholdsplikten ligger det at styret må sørge for å vedlikeholde slik at bygningene ikke utsettes for skade, og at bygningene og fellesareal opprettholder sin verdi.
- Over 50% har innglassing nå. De aller fleste som har innglassing vil oppleve en kraftig forringelse av bostandarden og boligens verdi dersom de ikke får innglassing etter rehabiliteringen. Det vil da være et juridisk spørsmål om borettslaget er økonomisk ansvarlig for forringelsen av verdi, også hvis beboere selv må betale for en ny innglassing.
- En innglassing vil beskytte rehabiliteringen. Det er en god investering for å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader, og øke forventet levetid.
- Innglassing er ikke fasadeendring da kommunen har gitt tillatelse til individuelle innglassinger hos beboere.
- I følge beboerundersøkelse ønsker ca 73% å ha innglassing.
- Frem til nå har beboere selv i praksis hatt vedlikeholdsansvar for både innglassing og markiser. Denne praksisen bryter da med vedtektene. Både før og etter rehabiliteringen, vil vedlikehold av verandaene tilfalle borettslaget – og ikke hver andelseier.



Styrets hovedargumenter for en del valg

Innglassing og solskjerming for alle:

- Regnes som del av den ytre boligmassen, og er dermed borettslagets ansvar, ikke den enkelte beboer
- Litt over 50 % av beboerne har i dag innglassing og 73% ønsker seg.
- De aller fleste som har innglassing vil oppleve en kraftig forringelse av bostandarden om de ikke får innglassing etter rehabiliteringen

Rammeløs eller rammer på innglassing:

- Balco anbefalte ikke deres egne rammeløse innglassing pga mer vedlikehold og kortere levetid, sammenliknet med løsning med rammer.
- Glass (både med og uten rammer) skal kunne svinges inn for å gjøre det lett å renholde
- Glass som kan svinges inn, gjør at de som ikke ønsker innglassing mister minst mulig av verandaen

Markiser på bakkeplan etableres:

- Screens som er dratt ned vil hindre tilgang til uteplassen

Med nye betongfasader får alle innglassing (tillatelse gitt av kommunen 30+ år siden):

- Kommunen tillot for 30+ år siden borettslaget (enkeltbeboere) å glasse inn verandaene. Styret tolker det derfor slik at fasadeendringen som innglassing medfører, allerede er innført og kan videreføres for løsning med nye betongfasader for alle verandaer
- I tillegg legger ny rammetillatelse opp for at innglassing kan etableres på alle verandaer

For fasadeendring valgte styret frosting på glasset opp til 70-80 cm:

- Hindrer fullt innsyn



Verandarehabilitering – Borettslagets økonomi (til info)

- Styret økte husleien i 2025 med totalt 10 %. Av to hovedgrunner:
 1. Ønske om økt tilgjengelige midler for å kunne ta større uforutsette utgifter i forbindelse med verandarehabiliteringen.
 2. For å få en jevn stigning av husleien opp mot det vi forventer blir nytt nivå etter rehabiliteringen.
- Samme husleieøkning er vedtatt for 2026.
- Måned for måned får vi økte tilgjengelig midler.

Beskrivelse	Verdier
Borettslagets totale lån per 2026.02.25:	122.057.386 kr
Nedbetaling av lån	Kvartalsvis
Nominell rente	4,49 %
Lånet forfaller	2055
Prosjekter som er lånefinansiert	År (avsluttet)
Utegarasje, rehabilitering	2025
Nye dører til uteboder	2024
Strømpelegging av avfallssjakter	2024
Soilrør rehabilitering	2022
Nye heiser	2021



Sak 5: Screens eller markiser

Beboere må ta stilling til om de vil ha screens. Hvis screens ikke får over 50% av stemmene, faller forslaget – og det blir markiser.



Vedlegg 3



36 av 44

Sak 5.pdf



Sak 5: Screens eller markiser

Argumenter for screens

- Screens er billigere – ca kr 1,8 millioner billigere. Markiser er ca 13 % dyrere (avhengig av forhandlinger og spesifisering)
- Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering
- Markiser krever vindvakt
- Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.
- Screens stenger ute 90 % av all varme fra sola
- Screenduk er gjennomhullet slik at luft og noe lys slipper inn

Argumenter for markiser

- Samme uttrykk som nå
- I en beboerundersøkelse ville flest ha markiser
- Markiser hindrer ikke utsikt på samme måte som screens
- Ved isdannelse i skinner, er det mulig screens ikke fungerer optimalt.
- Noen innspill fra beboere er at man frykter å få mistet muligheten til å luften samtidig som man skjermer fra solen.

Uansett utfall av vedtaket, så skal bakkeplan uansett ha markiser, slik at de kommer ut til hageflekken sin.



Sak 5: Screens eller markiser- styrets innstilling

Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning.

I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser. Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold.

Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styrets innstilling:

Styret er FOR etablering av screens



Sak 6: Fargevalg på solskjerming

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Hvis den vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres. Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå. Det er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Rammesøknad fargepalett 3 – den grønne

Grågul	S 2010-Y10R
Lys grønn	S 3020-Y
Grønn	S 5020-G90Y
Mørk grønn	S 7010-G50Y



Eksisterende fargepalett

Grå	S 4000-N
Gul	S 0560-Y20R
Oransje	S 0585-Y60R
Rød	S 1580-R
Grønn	S 7020-B90G
Blå	S 3560-R80B





Sak 6: Fargevalg på screens/markiser

Bakgrunn for fargeendring

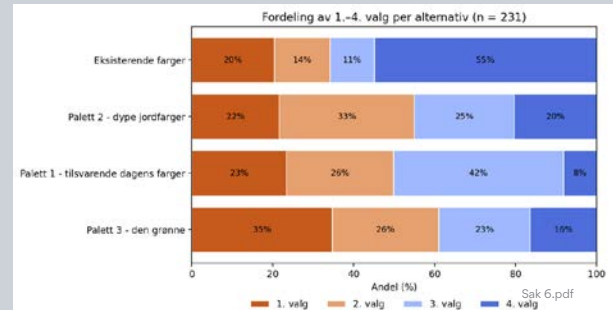
Det ble utarbeidet en undersøkelse om valg av fargepaletter for solskjerming februar 2026. Dette var basert på tre fargepaletter fra arkitekt. Hensikten med undersøkelsen var å begrense valgmulighetene til en generalforsamling, og var satt opp som en avstemning. Den **grønne paletten** vant, litt foran de to andre palettene fra arkitekt – men godt foran den eksisterende paletten. Dataene er basert på 231 gyldige stemmer. 5 stemmer er forkastet pga dobbeltstemme, ikke godkjent informasjon og/eller feilregistrering ved manuell stemmegivning. Totalt 16 stk stemte manuelt.

Nøkkelfra avstemningen:

- 61 % har den grønne paletten på 1. eller 2. valg
- 16% har den grønne paletten på sistevalg
- 34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg
- 55 % har eksisterende farger på sistevalg

Vedlegg 4

40 av 44



Fargepalett 3 - den grønne - kan sees både ved 44C og 46B.



Sak 6: Fargevalg på solskjerming- styrets innstilling

Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styrets innstilling:

Vedlegg 1 Styret har ingen preferanser på valg av farger.

Sak 6.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.26

Selskapsnummer: 413 Selskapsnavn: MEKLENBORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christian Abelhaug Nilsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sonja Bødker og Øyvind Brodal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Verandarehabilitering - Fasadeendring

Det vedtas fasadeendring - med glass og metall.

For

Mot

Sak 5 Verandarehabilitering - Screens som solskjerming

Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.

For

Mot

Sak 6 Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming

For

Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensregler

for

Meklenborg Borettslag

**Vedtatt på generalforsamling 21.05.2019
Sist endret på generalforsamling 23.05.2024**

HUSORDENSREGLER FOR MEKLENBORG BORETTSLAG

Innledning

Meklenborg borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at vesentlig brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakten og kan føre til oppsigelse.

Reglene skal bidra til å sikre trivsel, ro, orden og sikkerhet til alle som bor her, i hjemmet og på borettslagets område.

I forhold som er av en slik art at det kreves detaljerte bestemmelser (for eksempel heiser, rom som er til felles bruk og utearealer), er bare hovedbestemmelsene tatt med. Det vises for øvrig til spesielle veiledninger og instruksjoner for de forskjellige forhold. Slike veiledninger og instruksjoner gis av borettslagets styre og inngår som en del av husordensreglene.

1. Bruk av leiligheten

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00
- Moderer lydstyrken på musikkanlegg/TV/radio.
- Musikkøvelser er tillatt i følgende tidsrom:
- Mandag - fredag: 08:00 - 21:00
- Lør-, søn- og helligdager: 13:00 - 21:00
- Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra de nærmeste naboer.
- Ved selskapeligheter som varer etter kl. 23.00 skal naboer i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
- **Nødvendig banking, boring og lignende må utføres så hensynsfullt som mulig og er kun tillatt i følgende tidsrom:**
 - Mandag - fredag: 07:00 - 21:00
 - Lørdag: 08:00 - 18:00
 - Søn- og helligdager: Ikke tillatt.
- Sjenerende bruk av cannabis er ikke tillatt.

2. Bruk av verandaene

- Ifølge Brannforskriftene må ikke rømningsveiene til tilstøtende verandaer blokkeres.
- Bruk av elektrisk grill er tillatt. Bruk av gassgrill og kullgrill er ikke tillatt, dette gjelder også hager foran leilighetene.
- Blomsterkassene må henge på innsiden.
- Det er tillatt å foreta innglassing, men standarden i borettslaget må følges. Oppsetting av gardiner er tillatt.
- Markiser må holdes i forsvarlig stand. Det er kun tillatt med ensfargete markiser i fargene oransje, blå, rød, gul grønn og grå. Tillatte fargekoder ligger på nettsiden. Styret kan i tilfelle mishold, pålegge utbedring eller fjerning.
- Ved oppussing av verandaene må de opprinnelige fargene beholdes: Hvit mur, oljet panel og grått gitter. Rekkverk på bakkeplan skal være brunbeiset.
- All synlig forandring av verandaene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.

3. Tørring/lufting av tøy

- Det er ikke tillatt å banke, riste, luften eller tørke tøy utover verandakanten, i vinduene eller i trappeoppgangene
- Tøy som henges på verandaen må ikke henge høyere enn kanten på rekkverket.
- Bankestativene kan brukes fra kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, og fra kl. 08.00 - 18.00 på lørdager.

4. Oppganger og fellesrom

- Utgangsdører, dører til kjellere, bodar, fellesrom og garasjer skal alltid være låst.
- Lek og unødig opphold i oppganger og fellesrom er ikke tillatt.
- Inngangspartier, trappeoppganger, kjellerganger og fellesområdene utenfor bodene må ikke brukes til oppbevaring av sykler, ski, kjelker eller andre gjenstander. Høyblokkenes sykkelboder er kun for sykler og sykkelvogner i regelmessig bruk.
- Barnevogner i bruk kan settes på egnet plass i oppgangen Plasseringen må ikke hindre ferdsel. Styret kan avgjøre om slik plass finnes.
- Postkassene skal være merket med like skilt. Skiltene bestilles på styrekontoret.
- Røyking er ikke tillatt.

5. Bruk av heiser

- Alle beboere må følge instruksjonen som er satt opp av heiskontrollen og styret for bruk av heisene.
- Det må spesielt påses at barn ikke bruker heisene unødig.
- Feil på heisene meldes straks til vakttelefonen.

6. Parkering og bruk av motorisert kjøretøy

- Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede feltene som er avsatt til parkering. Overtredelser kan medføre borttauing uten videre forvarsel, for eiers regning og risiko.
- Gjester må ha gyldig parkeringstillatelse på alle gjesteparkeringsplasser alle hverdager mellom kl 0700-1100. Hver andel kan disponere et gjesteparkeringsbevis, som kan hentes på styrerommet. Gjesteparkeringstillatelsen kan kun brukes på én bil i 3 dager sammenhengende. Styret må kontaktes ved behov for flere midlertidige gjesteparkeringstillatelser. Disse bevisene utstedes for tre-fem dager.
- Beboere kan benytte gjesteparkeringsplassen i inntil 2 timer. For øvrig plikter alle beboere som disponerer biler å benytte garasjeplassen.
- Disponerer en husstand flere biler, må det leies ekstra garasje/parkeringsplass.
- Utleie av garasjeplass, eller utlån av adgangskort /-brikke må kun skje til borettslagets andelseiere/beboere.
- Det er ikke tillatt å oppbevare andre ting i garasjeanleggene enn det som naturlig tilhører kjøretøy.
- Det er forbudt å kjøre på borettslagets indre område. Unntaket er ved transport av syke og uføre, eller ved kjøring av tyngre kolli. Ved slik kjøring er høy aktsomhet påkrevd og motoriserte kjøretøy må ikke overskride gangfart. Budbiler (for matlevering, blomsterlevering mv) skal bruke angitte vareleveringsplasser på ytre område. Maksimal aksellast over kulverter er 7,5 tonn.
- Reparasjon og vask av motorkjøretøyer i garasjen eller på indre område er ikke tillatt.
- Lastebiler, tilhengere, biler uten registreringsskilt, store varebiler og campingvogner tillates ikke parkert på borettslagets område. Styret kan gi dispensasjon ved spesielle behov.

- Gjester med lovlig kommunalt parkeringsbevis for bevegelseshemmede kan parkere på indre område, men alminnelig ferdsel må ikke hindres.

Håndheving av parkeringsbestemmelsene overvåkes av eksterne parkeringsvakter. Se også skilt som er plassert på parkeringsplassene.

7. Indre vedlikehold

- Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten, og i nødvendig grad innvendig veranda.
- Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.
- Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Beboere er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat er i funksjonell stand. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.
- Avtrekksventilene i leiligheten skal være utildekket og åpne. Det er ikke tillatt å koble til kjøkkenvifter eller lignende.
- Luftgjennomstrømming i leiligheten må ikke hindres av stengte spalteventiler, dørterskler, eller lignende.
- Ved rehabilitering av våtrom følges gjeldende norm.

8. Rengjøring

- Renhold i trappeoppganger, heiser og inngangspartier inklusive pussing av vinduer i trappeoppganger og inngangspartiene, utføres av eksternt rengjøringsfirma.
- Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

9. Dyrehold.

- 1) Det er tillatt å holde ett dyr per husstand i Meklenborg Borettslag.
- 2) Den som anskaffer dyr skal straks melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".
- 3) Den som flytter inn i Meklenborg Borettslag med dyr, skal på samme måte straks melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".

10. Grøntarealet

Grøntarealet med plener, busker, trær og blomster må vernes om. Plenene er bruksplener.

- Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr på borettslagets eiendom. Årsaken er at dette kan tiltrekke mus og rotter, og i tillegg tilgrise området og bygninger.
- Julenek kan henges opp, men må være fjernet innen 1.februar.

11. Avfall

- Alt avfall skal sorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer.
- Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon.
- All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i sjaktene.
- I følge Brannforskriftene er det forbudt å kaste brennende avfall, maling- lakk- og oljeavfall, eller annet som kan selvantenne i søppelsjaktene.
- Luken til søppelsjakten skal holdes lukket og låst.
- Papir, aviser og papp skal kastes i papircontainerne som er plassert på området.

- Glass og metallbokser skal kastes i glass- og metallbokscontainere som er plassert i nærliggende område.

12. Endring av husordensregler

Forslag til endring av husordensreglene må sendes skriftlig til styret. Frist følger generell regel for innkalling til generalforsamling.

Endringsvedtaket må skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall (mer enn 50 %) av de fremmøtte.

Husordensreglene og annen nyttig informasjon om borettslaget finnes på internett:
www.meklenborg.no

Vedlegg:

EGENERKLÆRING DYREHOLD

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
6. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.
7. Dersom husdyret som tillatelsen gjelder flytter/dør, må det meldes fra på nytt dersom andelseier anskaffer nytt husdyr.

Vedtekter

for Meklenborg borettslag org nr 950446064 vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006, endret 31.05.2022, sist endret 23.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) 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.
- (6) 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av 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 eiendomsmeidler 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 akt-somhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan 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. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater og innvendige flater.

bereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Ved skader i andelseiers bolig der borettslagets forsikring kommer til anvendelse, dekker andelseier selv forsikringens egenandel i den utstrekning skaden har rammet bygningsdeler som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter disse vedtekters pkt 5-1.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Kun andelseiere og andelseieres husstandsmedlemmer kan velges som medlemmer av styret og valgkomiteen i Meklenborg Borettslag.

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 forretningsfører 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.

8-5 Valgkomite

Borettslaget skal ha en valgkomite som skal bestå av fra 3-5 medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år, og medlemmene kan gjenvelges. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

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
- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomiteen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Valg av valgkomite på 3-5 medlemmer.

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

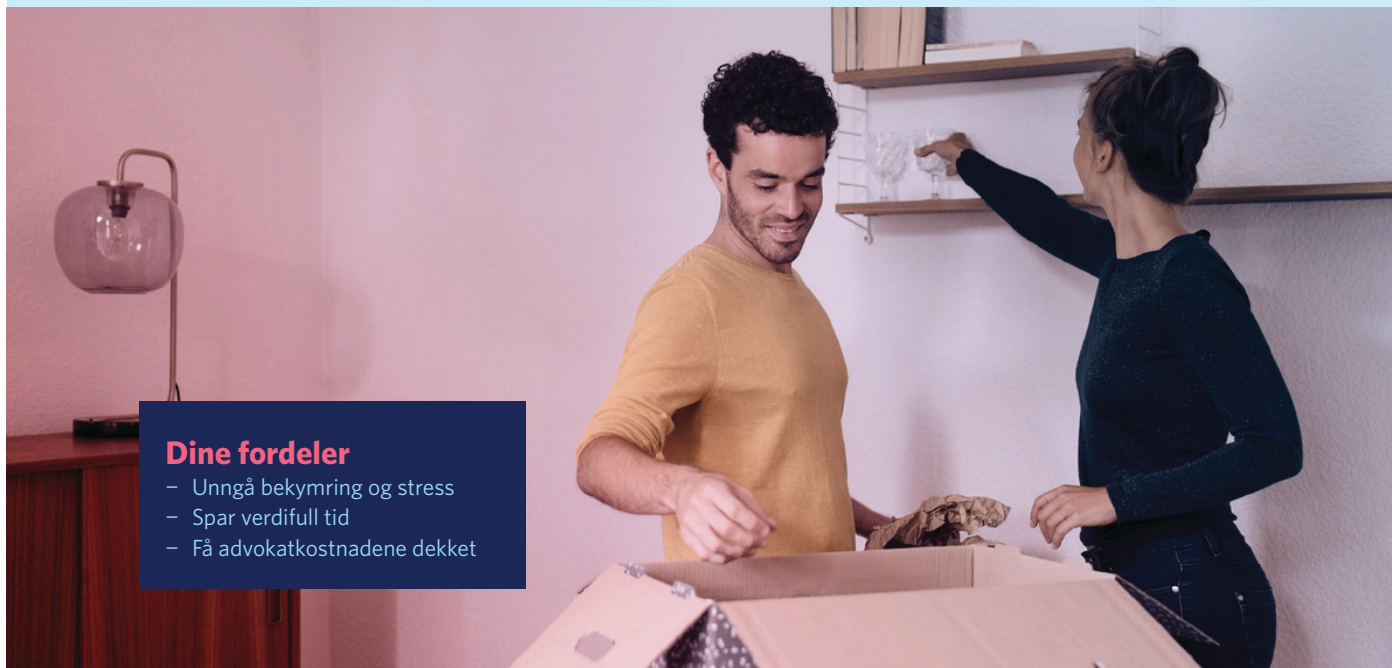
- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget
 - bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
 - denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Silje Hoel Nygård
Eiendomsmeglerfullmektig

Silje.Nygard@emera.no
+47 992 46 653

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

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.

Budskjema



Silje Hoel Nygård
Silje.Nygard@emera.no
992 46 653

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





EMERA

EIENDOMSMEGLING