

LILLE EKEBERG

Enoks vei 11

Velkommen til
din nye bolig





Anya Martinsen v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Enoks vei 11. Foto: Joakim Karlsen



Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 5 890 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

65/94 kvm

ENERGIMERKING

G - Rød

OMKOSTNING KJØPER

18 796,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

4901 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 030 345,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 293,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 121 549,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

43 818,-

BYGGEÅR

1950

Din megler



Anya Martinsen

Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no

+47 472 65 457





Pen 3-roms i høy 1. etg. med god intern beliggenhet | Vestvendt, innglasset balkong | Bad oppgradert 2022 | Barnevennlig

Anya Martinsen v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Enoks vei 11! En pen 3-roms andelsleilighet i et trygt og barnevennlig nabolag på Ekeberg.

Her bor du i et rolig og etablert område med en perfekt balanse mellom byliv og natur, med nærhet til både Ekebergsletta og skogen. Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og har en god planløsning med to soverom. Fra stuen er det utgang til en innglasset, vestvendt balkong som fungerer som en herlig forlengelse av stuen store deler av året.

Høydepunkter:

Bad oppgradert i 2022 med fliser, badekar og interiør.

Vestvendt, innglasset balkong på 9 m².

Vinduer og skyvedør til balkong fra 2018.

Kjøkken med flere nye hvitevarer fra 2025.

Tre boder.

Lave omkostninger.

Kort vei til skoler, barnehager og buss.











































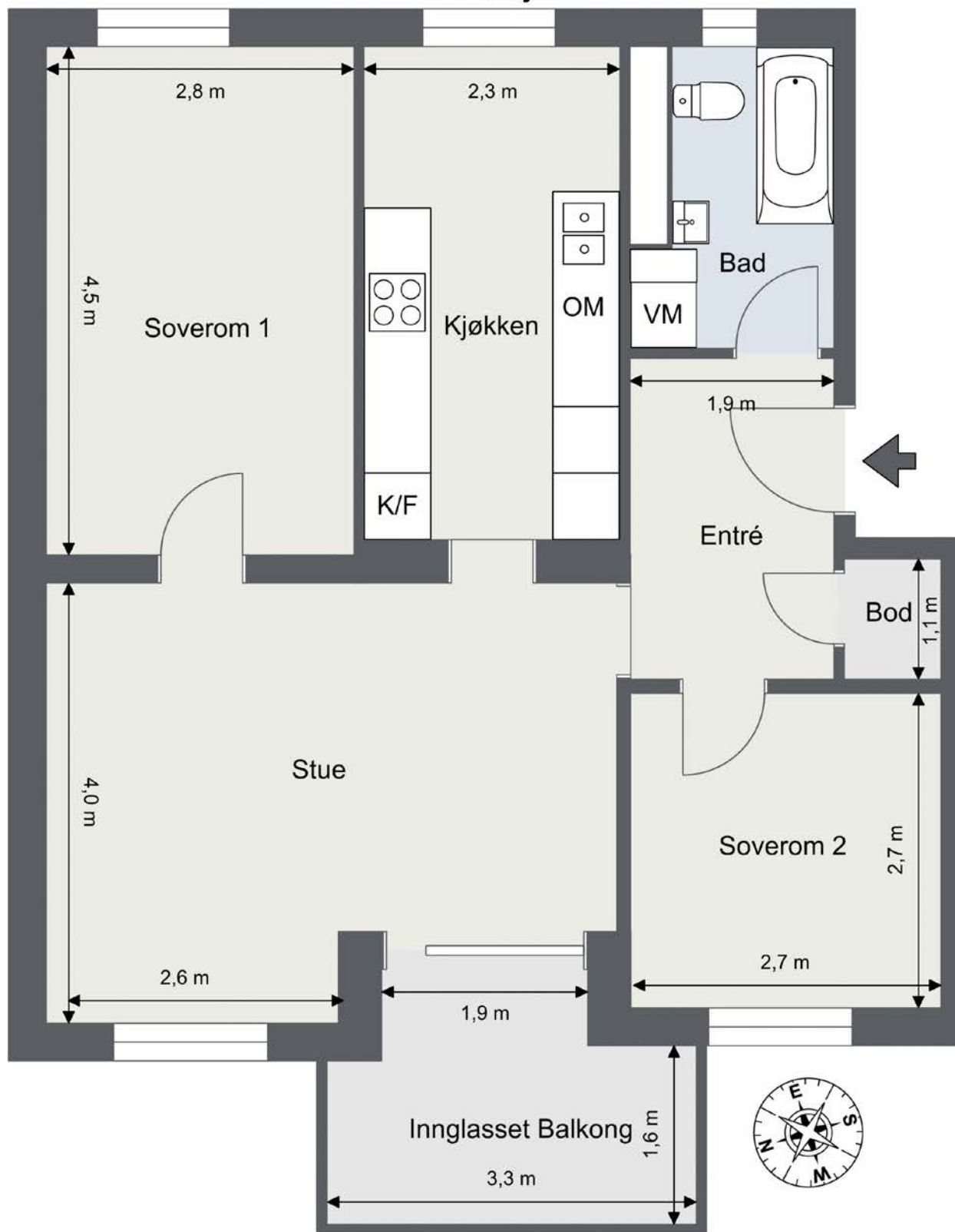


Planteegning



Enoks vei 11

1. Etasje



Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

ENOKS VEI 11

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 890 000

Omkostning kjøper

5 890 000,00 (Prisantydning)

121 549 (Andel av fellesgjeld)

6 011 549 (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))

6 021 045 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

6 030 345 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 030 345

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 293,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr 4 524,-

Felleskostnadene er spesifisert som følger:

- Felleskostnader: kr 4 272,-

- Strømuttak kjellerbod: kr 20,-

Forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening andel fellesgjeld, internett, vaktmester, renhold av trapper, drift og vedlikehold.

Borettslaget har lån med flytende rente, og felleskostnadene kan derfor endres som følge av rentejusteringer eller andre vedtak i borettslaget.

Eiendomsskatt

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

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

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 121 549 pr. 27.01.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenummer: 98207714046

Restsaldo: 88 311,11

Kapitalkostnader: 801,66

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenummer: 98208551922

Restsaldo: 33 237,62

Kapitalkostnader: 182

IN-avtale: Nei

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207714046
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 19 719 031,00
Innfrielsesdato: 30.06.2038
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,19%

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208551922
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.
Restsaldo: 7 420 517,00
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,09%

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.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Fibernett med 1000/1000 Mbit/s. Leverandør er OBOS Nett.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 43 818 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 304 793 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 5 219 173 (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

Området er omgitt av grønne lunger med skog, villa og småhusbebyggelse. Det er god avstand mellom byggene og romslige fellesarealer som innbyr til lek, ballspill, sosialt samvær eller en stille stund på gresset. Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet med utsyn over småhusbebyggelsen og svært gode solforhold.

Fritidsaktiviteter og naturopplevelser

Nærområdet byr på et rikt og variert tilbud for både store og små. Brannfjell og Ekebergsløtta gir flotte muligheter for tur, lek og friluftsliv gjennom hele året. Ønsker du mer aktivitet, ligger Ekeberg Frisbeegolfbane like i nærheten. Når vinteren melder seg og forholdene ligger til rette, prepareres det skiløyper over både Brannfjell og Ekebergsløtta.

Fra boligen er det også kort sykkelavstand til Østmarka, Østensjøvannet og Bunnefjorden med fine badeplasser og flotte turområder. Langs Alnaelva kan du følge stier gjennom Svartdalsskogen med tett urskog og levende elveløp.

Skole og barnehage

Boligen sogner til Ekeberg skole, noe som gir en kort og trygg skolevei.

For familier med barn finnes flere barnehager i gangavstand. Lille Ekeberg barnehage ligger kun et par minutter unna, Vårveien barnehage omtrent tre minutter unna, mens Ekeberg idrettsbarnehage nås på rundt et kvarter til fots.

Dersom skole og barnehage er avgjørende for kjøpet, anbefales det å kontakte kommunen eller bydelens administrasjon for oppdatert informasjon.

Butikker og service

I området finner du et godt utvalg av dagligvarebutikker, blant annet Spar i Vårveien, Rema 1000, Extra og Kiwi på Ryen. Manglerud senter ligger i nærheten med et bredt tilbud av butikker og tjenester. Bryn senter byr på både shopping og ulike helsetilbud. Lambertseter senter og Holtet er også lett tilgjengelig og tilbyr kino, bibliotek, spisesteder og gode servicetjenester. Jacobs og Kaffebrenneriet finner du også på Holtet.

Kollektivtransport

Det er kort vei til buss i Vårveien, kun et par minutters gange fra boligen. Rutene gir rask og effektiv forbindelse til sentrum, som nås på rundt 15 minutter.

Trening og idrett

De grønne omgivelsene gir svært gode muligheter for fysisk aktivitet og lek for både barn og voksne. For deg som foretrekker organiserte treningsformer finnes flere treningssentre i nærheten, som SATS, Fresh Fitness, Evo Fitness, Beste Helse Nordstrand og Gym Manglerud. Nærområdet har også et aktivt idrettsmiljø med lokale lag og tilbud som svømmeklubb og aktivitetshus, blant annet Manglerud bad.

Parkering

122 parkeringsplasser er fordelt på felt spredt utover

borettslaget. Plassene leies ut etter ansiennitet og alle som har overtatt leilighet kan søke på plassene som blir utlyst på Vibbo.

Alle parkeringsplasser har infrastruktur for lading (ladestasjon skaffes av beboer).

2 parkeringsplasser er ikke tilrettelagt for lading av elbil.

Borettslaget har ikke venteliste ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Det er gateparkering i området.

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: 4901 m²

Borettslaget har en felles eiet tomt på 4 901 m², pent opparbeidet med beplantning, plen, asfalterte interne veier og områder for lek og opphold. Eiendommen ligger i relativt slakt terreng, og felles uteområder inkluderer også fellesboder for barnevogner og sykler. Det oppgitte tomtearealet er hentet fra eiendomsregisteret og kan avvike fra nøyaktig areal, og grensene er ikke nøyaktig oppmålt for byggeformål.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 05.11.1948. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra kommunen, innkommet 23. juli 1946. Tegningene stemmer med dagens bruk.

Innhold

Andelsleiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, bod, bad, kjøkken, stue og to soverom.

Innglasset balkong på 9 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 17 m² og en loftsbod på 3 m².

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 20 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 17 m² To boder i kjeller på til sammen 17 kvm

1. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, bod, bad, kjøkken, to soverom, stue

BRA-b: 9 m² Innglasset balkong

2. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

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.

Ikke målbare arealer

Loft har 5 m² med ikke måleverdig areal (ALH).

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023. Areal oppmålt på befaring. Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Standard

Velkommen inn i en lys og arealeffektiv 3-roms leilighet i en høy 1. etasje. Boligen har en praktisk planløsning med gjennomgående parkettgulv. Leiligheten inneholder blant annet et moderne kjøkken med flere nye hvitevarer, et oppgradert bad fra 2022 og en vestvendt, innglasset balkong. Her kan du flytte rett inn.

Entré:

Entréen gir adkomst til alle rom i leiligheten. Her er det en praktisk intern bod for ekstra oppbevaring. Inngangsdøren er utstyrt med elektronisk døråls.

Stue:

Stuen har malte vegger og himling fra 2022. Rommet har god plass til både sittegruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkongen via en heve-skyvedør i tre med trelags glass fra 2018.

Innglasset balkong:

Den vestvendte, innglassede balkongen er på 9 m² og fungerer som en forlengelse av stuen. Gulvet er belagt med trelemmer, og vinduene kan skyves til siden. Balkongen er utstyrt med lys og stikkontakt, og har trekledning mot stue og soverom.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2011 har en innredning med glatte, hvite fronter og laminatbenkeplate med nedfelt stålkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, hvor oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn er nye fra 2025. I tillegg er det integrert mikrobølgeovn og kjøleskap. Det er fliser mellom benk og overskap, lys under overskapene og en kullfilterventilator. Varmtvannsberederen på 120 liter er plassert i kjøkkenbenken.

Bad:

Badet ble oppgradert i 2022 med nye 30x30 fliser på gulv og vegger, samt ny innredning. Gulvet har varmekabel. Rommet er innredet med servant med underskap, speilskap, gulvstående toalett og badekar med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig.

To soverom:

Leiligheten har to soverom. Det ene soverommet fikk nymalte vegger i 2026. Begge rommene har parkett på gulvet og malte gipsplater i himlingen.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett.

Vegger: Malte plater og malte betongvegger. Vegger og himlinger ble malt i 2022, med unntak av vegger på ett soverom som ble malt i 2026.

Himling: Malte gipsplater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en innvendig bod i 1. etasje, en kjellerbod på 17 m² og en loftsbod på 3 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Bokhyller og hyller generelt medfølger ikke. Unntak er de som bygget inn i bod i gangen.
- Plafond baderom og bod i gangen medfølger, ellers ingen lamper medfølgende.

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

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.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Øivin Brækkan

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Følgende informasjon fremkommer:

Vi kjøpte et dødsbo, så det var ganske få opplysninger om leiligheten fra selger.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Flis på flis. Ny himling. Ny lampe. Nytt baderomsinteriør

Firmanavn: Oslo Baderom AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja.

Det var innsig i kjellerbod mot vest; der er det blitt drenert og ny fuktsikring i regi av borettslaget. Etter drenering har det ikke vært registrert fukt/innsig.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja.

Elkontroll utført av Elektro-Sivert AS i 2022

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Ny Easee lader - hverken p-plass eller lader følger bolig.
P-plass søkes i borettslaget og tildeles etter ansiennitet.

Er det foretatt radonmåling?

Ja.

I regi av borettslaget

Radonmåling År 2025 Verdi soverom: 51 (+\-)10 bq/m³.
Stue 69(+\-)10 bm/m³.

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

Ja.

Økt 3% fra januar 26; blant annet økende kostnader
knyttet til kommunale utgifter.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at
det mangler samsvarserklæring for deler av det
elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget
datert:

Eier har samsvarserklæringer for arbeider utført av dem.
Samsvarserklæring fra 2026 fra Elektro Sivert AS er
fremlagt for elektriske
oppgraderinger av anlegget.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende
moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:

- Elektriske arbeider utført av Elektro Sivert AS. Skifte av
3 dimmere og fjerning av overflødig jordfeilsvarsler.
Samsvarserklæring foreligger.

2025:

- Malt vegger i begge soverom.
- Nye hvitevarer på kjøkken (oppvaskmaskin, stekeovn
og induksjonsplatetopp).

2022:

- Overflateoppusset bad med nye fliser på gulv og
vegger, samt nye innredninger, utført av Oslo Baderom
AS. Ingen dokumentasjon på bakenforliggende
membran.
- Revet eksisterende himlinger og montert nye med
isolasjon og malte gipsplater. Alle vegger i leiligheten ble
malt.

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2023:

- Oppgraving og drenering av kjellermur ved balkong.

2007:

- Rehabilitering av avløpsrør med epoxybelagt strøpe.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport,
datert 02.02.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1950. Bygningen
er en lavblokk som er utvendig etterisolert og forblendet
med teglstein. Yttervegger er etterisolert og forblendet
med teglstein. Innvendige vegger er av malte plater og
malte betongvegger. I veggene ved badet er det mur- og
betongkonstruksjoner. Etasjeskillet er et betongdekke fra
byggeår. Oppgraving og drenering av kjellermur ved
balkong ble utført i 2023.

Tak:

Bygningen har saltak med takstein som takteking.

Vinduer:

Vinduene er utadslående tre-vinduer med husmorbeslag
fra 2018. De er hvitmalt med to-lags isolerglass og har
aluminiumsbeslag på utsiden.

Dører:

Inngangsdøren til leiligheten er i finert treverk i teak eller lignende, med sikkerhetslås. Døren er merket med brann- og lydklassifikasjon og har elektronisk dørlås. Innsiden er hvitmalt. Heve-skyvedør til innglasset balkong er en tredør med trelags glass fra 2018. Innerdørene er hvitmalt med ett stort speil.

Trapper/adkomst:

Leiligheten ligger i høy 1. etasje.

Balkong/terrasse:

Innglasset balkong på 9 m² mot vest, bygget i 1998.

Balkongen har betongkonstruksjon med trelemmer på gulvet, rekkverk i stål og plater, og vinduer øverst som kan skyves til siden. Rekkverkshøyden er 1,01 m.

Himlingen er av betong og hvitmalt, og det er trekledning mot stue og soverom.

VVS-installasjoner:

De innvendige vannledningene er kobberør fra byggetidspunktet. Avløpsrørene er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør er av støpejern fra byggeåret, og avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast. Varmtvann leveres fra en 120 liters Oso varmtvannsbereder fra 2007, som er plassert i kjøkkenbenk.

Ventilasjon:

Ventilasjonen er naturlig fra byggeår, med tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Det er avtrekksventiler i våtrom og wc. Badet har en ventil i himlingen. Kjøkkenet har en kullfilter ventilator.

Tekniske detaljer:

Oppvarming er basert på elektriske ovner og varmekabel på badet. Det er installert porttelefon ved inngangsdøren.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Oppvarming ved elektriske ovner.

Varmekabel på badet. Porttelefon ved inngangsdør. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Utført i 2022 av Elektro Sivert AS.

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

- Ja

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Eier har samsvarserklæringer for arbeider utført av dem.

Samsvarserklæring fra 2026 fra Elektro Sivert AS er fremlagt for elektriske oppgraderinger av anlegget.

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

- Nei

Helse, miljø og sikkerhet:

- Helse, miljø og sikkerhet | Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Det er i følge eier blitt foretatt radonmålinger i 2025 i regi av boretslaget med resultater under grenseverdier, soverom: 51 (+\-)10 bq/m³. Stue 69(+\-)10 bq/m³.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer - bad | Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Vinduet er i en våtsone på badet. Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid og befinner seg i en våtsone, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert isolasjonsevne over tid. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting

ved tegn til forringelse, for å unngå potensielle fuktskader og varmetap. Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

- Innvendige dører | Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er hakk i et av dørbladene ved dørklinken. Dør til badet må justeres. Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av hakket i dørbladet for å hindre videre skade og opprettholde dørens funksjon og estetikk. Dør til badet bør justeres for å sikre korrekt funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på dørene.

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterede svekkelser i rørene.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt | Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke membranens tilstand. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.

- Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er tett terskel og ingen gjennomstrømning av luft til badet. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende gjennomstrømning av luft kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for mugg- og fuktskader på innredning og konstruksjon.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert fuktmerker i underkant av skapdør til underskap. Noe svelling og brukket hjørne på skapplate hvor bereder sitter. Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Fuktmerker i underkant av skapdør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader i kjøkkeninnredningen.

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

avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Om mulig bør det etableres en godkjent avtrekksløsning fra kokesonen, i tråd med borettslagets/sameiets regler. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater,

rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Enoks vei 11, 1181 OSLO

Gnr. 134, bnr. 14, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Lille Ekeberg Borettslag med orgnr. 954571343

Selger

Hanna Lønning Gjerdi og Yrjan-Normann Kvam

Borettslag

Lille Ekeberg Borettslag

Organisasjonsnummer: 954571343

Andelsnummer: 5

Lille Ekeberg Borettslag (org.nr. 954571343) er et samvirkeforetak med OBOS som forretningsfører. Borettslaget har forkjøpsrett for andelseiere i borettslaget og deretter for øvrige OBOS-medlemmer, basert på ansiennitet. Ved ethvert eierskifte må kjøper godkjennes av styret. Kun fysiske personer kan eie en andel, og det er krav om medlemskap i OBOS.

Borettslaget har utført flere vedlikeholdsprosjekter de siste årene. I 2007 ble avløpsrørene rehabilitert med strømpeforing, og har en antatt teknisk levetid på minst 50 år. Et forslag om å tillate installasjon av varmepumper ble nedstemt på årsmøtet i 2025.

Det er fastsatt husordensregler for å sikre et godt

bomiljø. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23.00 og 06.00. Støyende aktiviteter som oppussing er begrenset til hverdager og lørdager på dagtid. Grilling med trekull på balkongen er ikke tillatt. Større endringer i leiligheten, som rehabilitering av bad eller endring av vegger, krever søknad til styret. Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte i felles luftekanaler.

Forretningsfører: Obos forkjøp

Borettslagets forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer fellesforsikring: 8027566

Husdyr: Dyrehold (hund og utekatt) tillates kun hvis dette ikke er til ulempe for andre andelseiere. Før anskaffelse av husdyr må søknad sendes til Styret. Borettslagets dyreholdserklæring må undertegnes og vedlegges søknaden. Styret behandler søknaden og kontakter berørte naboer og kartlegger evt. ulemper. Hvis berørte naboer samtykker kan søknaden godkjennes. Hvis berørte naboer ikke samtykker kan dyrehold ikke tillates. Ved særskilte behov for husdyr, f.eks. førerhund eller servicehund, vil søknaden få særskilt behandling.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er under prøving. Konferer megler.

Styregodkjennelse: Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. 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. Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I henhold til protokoll fra årsmøtet i 2025 ble årsresultatet overført til egenkapital.

Styret har vedtatt en økning i felleskostnadene på 3 % fra 1. januar 2026.

En tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør fra 2023 indikerer at det ikke er umiddelbart behov for store rehabiliteringsprosjekter. Avløpsrørene har en antatt teknisk levetid på minst 50 år, og vannrørene har en restlevetid på 30-50 år.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt prospektet.

Energimerke

Energikarakter: G

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. Det er varmekabel på badet.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-4220, «Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)», vedtatt 15.03.2006.

Eiendommen omfattes også av flere eldre reguleringsplaner. Nyere planer har normalt forrang foran eldre. Dette gjelder:

- S-2864 «Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone», vedtatt 14.05.1986.

- V210300 «Mindre vesentlig endring med justering av trasé for gang-/sykkelvei og byggeområde for boliger», vedtatt 21.03.2000.
- 2370 «Reguleringsplan for garasjer og biloppstillingsplasser», vedtatt 28.01.1970.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanen 2015-2030», vedtatt 23.09.2015. I planen er arealbruken avsatt til «Bebyggelse og anlegg, eksisterende». Eiendommen ligger også innenfor et område definert som «Ytre by (utviklingsområder)», som er et område for fremtidig utvikling og fortetting.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_2 (Steinsprang) i henhold til kommuneplanen.

Det er registrert pågående plansaker i området som er knyttet til en mulig revidering av Småhusplanen. En av sakene innebærer et midlertidig forbud mot tiltak.

- Plansak 202102096 / 202300230: Offentlig ettersyn.
- Plansak 202204703 / 202304720: Midlertidig forbud mot tiltak.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1953/1223-1/105 28.01.1953 OBLIGASJON
Beløp: NOK 685 700
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

** FORHØYELSE
1996/41825-1/105 01.08.1996
FORHØYET TIL NOK 689,100
** NEDKVITTERING
1996/65567-1/105 18.11.1996
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 686 100
** PRIORITETSBESTEMMELSE
1998/49231-1/105 26.08.1998
VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/49229-1

1987/2069-2/105 13.01.1987 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2006/339279-6/200 14.07.2006 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 134 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 134 BNR: 81
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Plan -og bygningsetaten

2018/971647-1/200 03.07.2018 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 27 600 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/514508-1/200 08.05.2025 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 7 500 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

Eiendommens rettigheter:

2006/339279-9/200 14.07.2006 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 134 BNR: 79
Bestemmelse om vann og kloakkledning

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/ Vann -og avløpsetaten
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggs pant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

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 borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Andelseier kan overlate bruken av deler av boligen til andre dersom andelseier selv bor i boligen.

Korttidsutleie av hele boligen er tillatt i opptil 30 døgn i løpet av året. Dersom slik bruksoverlating medfører urimelig sjenanse eller ulempe, kan dette følges opp som mislighold.

Utleie av hele boligen utover 30 dager krever styrets godkjenning. Godkjenning kan gis dersom andelseier har bebodd boligen i minst ett av de siste to årene, og utleieperioden da kan være inntil tre år. Utleie kan også godkjennes ved midlertidig fravær på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom, eller ved utleie til nær familie. Styret kan nekte godkjenning dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller hvis brukeren ikke kunne blitt andelseier. En søknad om godkjenning regnes som gitt hvis styret ikke har sendt svar innen én måned. Borettslaget kan kreve dekning av kostnader forbundet med behandling og oppfølging av søknader om overlating av bruk.

Radonmåling

Det er utført radonmåling i 2025 i regi av borettslaget med resultat 51 Bq/m³ (soverom) og 69 Bq/m³ (stue). Verdien er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.

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 borettslaget 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.

Kontrakts- grunnlag

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 forelår 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 opptrer 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 næringssammenheng, 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.

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 avvikle 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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 215,49
Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900
Eierskiftegebyr: kr 6 725

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 142 635,49
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

Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no
Tlf: 472 65 457

Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
christoffer.vindum@emera.no
Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner
anya.martinsen@emera.no

Tlf: 472 65 457

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

15.02.2026

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 samarbeidspartene 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.

ENOKS VEI 11

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Yrjan-Normann Kvam	Hanna Lønning Gjerdi
Gateadresse	
Enoks vei 11	
Poststed	Postnr
OSLO	1181
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Landkreditt
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: YK, HLG

1

Document reference: 02260005

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flis på flis. Ny himling. Ny lampe. Nytt baderomsinteriør

Arbeid utført av

Oslo Baderom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var innsig i kjellerbod mot vest; der er det blitt drenert og ny fuksikring i regi av borettslaget. Etter drenering har det ikke vært registrert fukt/innsig.

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 skjevgkre 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

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elkontroll utført av Elektro-Sivert AS i 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny Easee lader - hverken p-plass eller lader følger bolig. P-plass søkes i borettslaget og tildeles etter ansiennitet.

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, tømrerarbeid 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

Nei

- 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
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

I regi av borettslaget
- 21.1 Radonmåling
- Ar

2025
- Verdi

soverom: 51 (+/-)10 bq/m3. Stue 69(+/-)10 bm/m3.
- 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/boligsjeselskap:

- 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

Økt 3% fra januar 26; blant annet økende kostnader knyttet til kommunale utgifter.
- 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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 02260005

Tilleggskommentar

Vi kjøpte et dødsbo, så det var ganske få opplysninger om leiligheten fra selger.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om 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 forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet 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).

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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.

Document reference: 02260005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Yrjan Kvam	3d403707167b15c90361d 874ea0341d391354e59	02.02.2026 18:41:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanna Lønning Gjerdi	c927e0febe6448e05464 cdecf92bee39c0b988dc	02.02.2026 18:42:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260005

- 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

Enoks vei 11 - Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ekeberg hageby Linje 34, 34X	3 min	0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min	1.6 km
Ryen T-bane, buss	19 min	1.5 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min	1.6 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	9 min	3.8 km

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	6 min	0.5 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	20 min	1.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	24 min	2 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	5 min	2.3 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	18 min	1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	22 min	1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min	3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

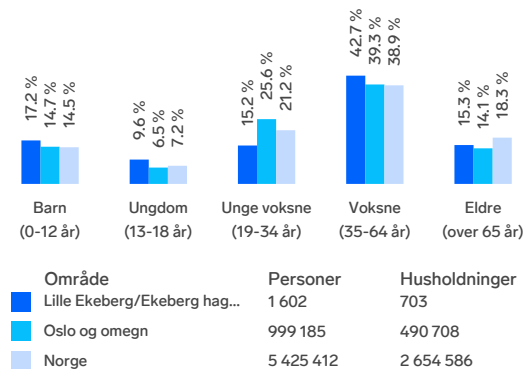
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	3 min	0.2 km
Vårveien barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min	0.4 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min	1 km

Dagligvare

Spar Simensbråten	8 min	
Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	14 min	0.9 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 87/100

Sport



Ekeberg skole

8 min



Aktivitetshall, ballspill

0.6 km



Ekebergsletta

14 min



Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball

1.2 km



FitnessRoom Kværnerbyen

18 min

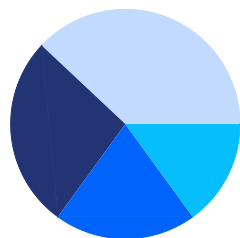


SATS Ryen

23 min



Boligmasse



■ 20% enebolig
■ 15% rekkehus
■ 38% blokk
■ 27% annet

«Det er hyggelig her, fint for barna å vokse opp. Nært skog og mark, men også nært byen.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Manglerud Senter

5 min

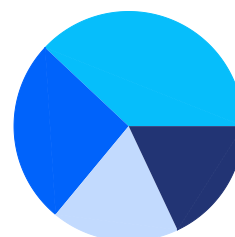


Ditt apotek Kværnerbyen

18 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

47%

■ Lille Ekeberg/Ekeberg hageby

■ Oslo og omegn

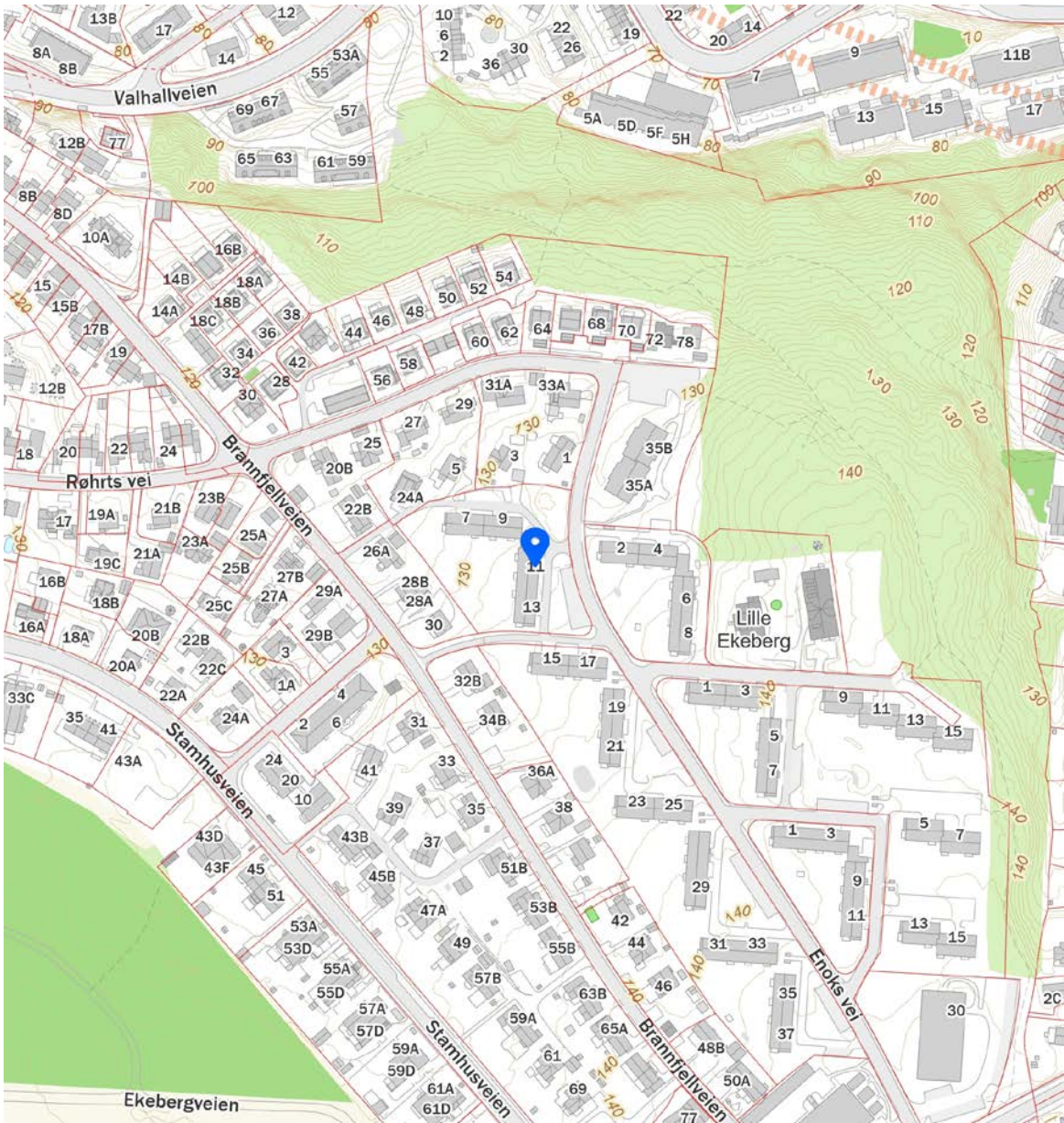
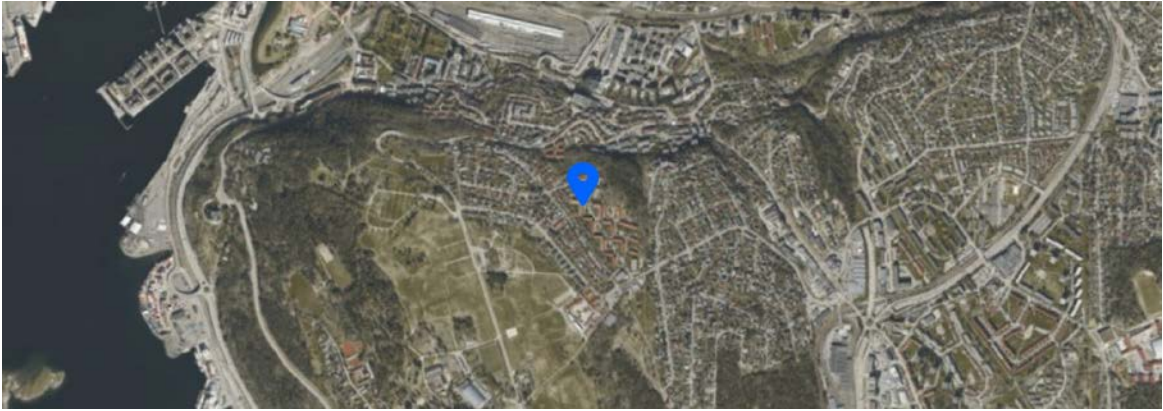
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Adresse

Enoks vei 11, 1181 OSLO

Dato for energimerking

14.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259511

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80291795

Gårdsnummer

134

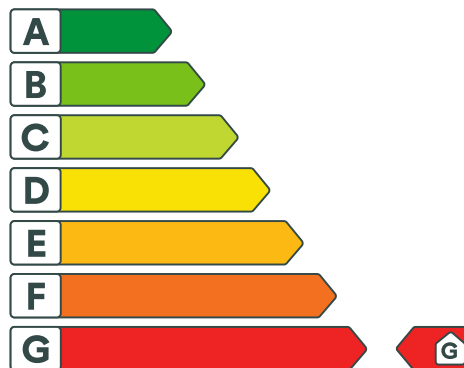
Bruksnummer

14

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

94,0 m²

Oppvarmet bruksareal

65,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

294,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

294,67 kWh/m²

Totalt levert pr. år

19 154 kWh



Enoks vei 11, 1181 OSLO



Detaljering

Bygningsform Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Enoks vei 11, 1181 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Enoks vei 11, 1181 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 134, bnr. 14

Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.01.2026

Rapportdato: 02.02.2026

Oppdragsnr.: 21155-1642

Referansenummer: YM2146

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Øivin Brækkan



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

Norsk takst

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



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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan

Uavhengig Takstingeniør

oivin.braekkan@gmail.com

907 58 817



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med rolig beliggenhet i høy 1.etg. Oppgraderte overflater, kjøkken fra 2011 med deler av hvitevarer som er nye, bad er overflate-oppusset i 2022 med nye innredninger. Eldre røranlegg, elektrisk er delvis oppgradert. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Lavblokk som er utvendig etterisolert og forblendet med teglstein, saltak med takstein.

Utdslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Dør i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Hvitmalt innside.

Merket med brann- og lydklassifikasjon. Døren har elektronisk dørlås.

Enkelte bruksmerker på utsiden av døren.

Heve-skyvedør til innglasset balkong, tredør med trelags glass.

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med trelemmer på gulvet, areal 9 m2 og ligger mot vest. Rekkverk i stål og plater, vinduer øverst til å skyve til siden, rekkverkshøyde er 1,01m. Hvitmalt himling i betong, trekledning mot stue og soverom. Lys og stikkontakt på veggen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt gipsplate. Høyde i stue er 2,52 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Eier malte opp himlinger og vegger i 2022, vegger i soverom er også malt i 2026.

Parkett på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 12 mm i stue og 10 mm i entré.

Nye innerdører, hvitmalte med ett stort speil.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Eier har oppgradert badet med nye flis på flis og nye innredninger i 2022.

Bad med ukjent byggeår for det badet som er blitt oppgradert, det er trolig bygget i perioden 1997 til 2010. Ingen dokumentasjon foreligger for det gamle badet.

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak, med 30x30 fliser. Himling er med malte plater.

Støpt gulv med varmekabel med 30x30 fliser, og det er målt ca 37 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjonen. Badekaret ble dratt til siden ved måling av fall til sluk.

Sluket er plassert under badekaret, det var ikke mulig å fastslå type

membran ved å se i sluket.

Badet har servant med ettgreps kran og skap under, speilskap, gulvstående toalett, badekar med glassdør oppå, opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon fra byggeår med ventil i himlingen. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålrum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, micro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjølfrys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Nye hvitevarer i 2025 er oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn.

Gulv av parkett, malte vegger og malt gipshimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det er komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør fra byggetidspunktet, stoppekran i kjøkkenskapet, testet og ok.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Oso varmtvannsbereider på 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Porttelefon ved inngangsdør. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Utført i 2026 av Elektro Sivert AS:

El-kontroll av anlegget. Skiftet 3 stk dimmere, demontert overflødig jordfeilsvarsler med mer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

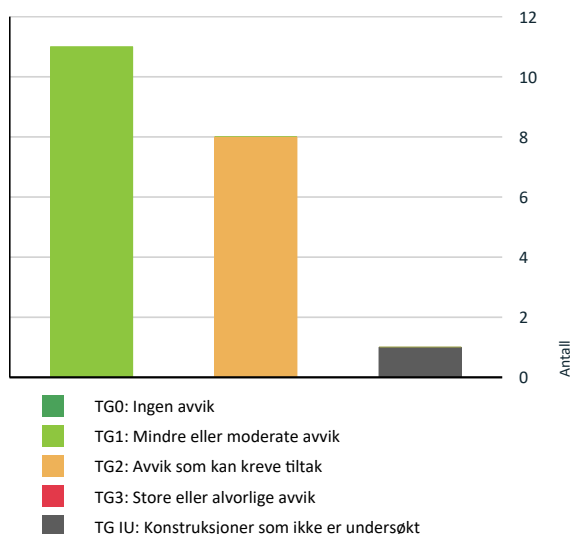
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels- eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene. Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting. Vinduet er i en våtsone på badet.



Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist andre avvik:

Det er hakk i et av dørbladene ved dørlinken. Dør til badet må justeres

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er tett terskel og ingen gjennomstrømning av luft til badet.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er registrert fuktmerker i underkant av skapdør til underskap. Noe svelling og brukket hjørne på skapplate hvor bereder sitter.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1950

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Fra Eiendomsverdi AS.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	El.kontroll og enkelte elektriske arbeider
2022	Modernisering	Badet er oppusset med nye fliser på flis på gulv og vegger, nye innredninger
2022	Modernisering	Revet eksisterende himlinger og laget nye med isolasjon og malte gipsplater, malt alle vegger
2025	Modernisering	Malt begge soverommenes vegger
2025	Modernisering	Ny oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonsplatetopp
2023	Modernisering	Oppgraving og drenering av kjellermur ved balkong, i regi av borettslaget
2026	Modernisering	Nye dimmere med mer samt el-kontroll, se dokumentasjon fra Elektro Sivert AS.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - bad

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

Vinduet er i en våtsone på badet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin forventede levetid og befinner seg i en våtsone, noe som kan øke risikoen for fuktskader og redusert isolasjonsevne over tid.

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskifting ved tegn til forringelse, for å unngå potensielle fuktskader og varmetap. Utskifting av vinduer er borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 1 Vinduer

Utadslående tre-vinduer med husmorbeslag, kan snus helt rundt for vedlikehold. Hvitmalte og med to lags isolerglass. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer

TG 1 Heve-skyvedør til balkong

Heve-skyvedør til innglasset balkong, tredør med trelags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

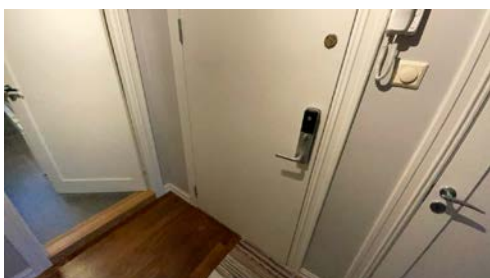


skyvedør til balkong

TG 1 Dører

Dør i finert treverk i teak eller lignende til leiligheten, dørkikkert og sikkerhetslås. Hvitmalt innside. Merket med brann- og lydklassifisering. Døren har elektronisk dørlås.

Enkelte bruksmerker på utsiden av døren



Inngangsdør



Inngangsdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Innglasset balkong i betongkonstruksjon med trelemmer på gulvet, areal 9 m2 og ligger mot vest. Rekkverk i stål og plater, vinduer øverst til å skyve til siden, rekkverkshøyde er 1,01m.

Hvitmalt himling i betong, trekledning mot stue og soverom. Lys og stikkontakt på veggen.

Årstall: 1998

Kilde: Offentlig informasjon



Innglasset balkong



Innglasset balkong

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Gulv med parkett

Vegger av malte plater og malte betongvegger

Himlinger med malt gipsplate. Høyde i stue er 2,52 m.

Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Eier malte opp himlinger og vegger i 2022, vegger i soverom er også malt i 2026.



overflater



overflater

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke fra byggeår. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 12 mm i stue og 10 mm i entrè.

1 TG 2 Innvendige dører

Nye innerdører, hvitmalt med ett stort speil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er hakk i et av dørbladene ved dørklinken.
Dør til badet må justeres

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør utføres vedlikehold eller utbedring av hakket i dørbladet for å hindre videre skade og opprettholde dørens funksjon og estetikk. Dør til badet bør justeres for å sikre korrekt funksjon. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på dørene.



innerdør

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Eier har oppgradert badet med nye flis på flis og nye innredninger i 2022.

Bad med ukjent byggeår for det badet som er blitt oppgradert, det er trolig bygget i perioden 1997 til 2010. Ingen dokumentasjon foreligger for det gamle badet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak, med 30x30 fliser. Himling er med malte plater.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



vegger og himling

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

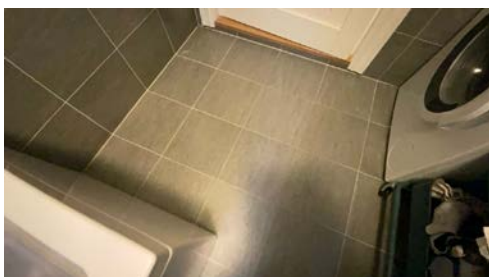
Støpt gulv med varmekabel med 30x30 fliser, og det er målt ca 37 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det er vanskelig å se hvor høyt opp under terskel som membran er ført. Nedsenk i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Badekaret ble dratt til siden ved måling av fall til sluk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Bad gulv

1. ETASJE > BAD

1G2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er plassert under badekaret, det var ikke mulig å fastslå type membran ved å se i sluket.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran over 15 år - Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke membranens tilstand.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på membranen er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer.



sluk

1. ETASJE > BAD

1G1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettreps kran og skap under, speilskap, gulvstående toalett, badekar med glassdør oppå, opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår med ventil i himlingen. Dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er tett terskel og ingen gjennomstrømning av luft til badet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til badet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende gjennomstrømning av luft kan føre til opphopning av fukt, som øker risikoen for mugg- og fuktskader på innredning og konstruksjon.



Ventilasjon



Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hullboring er ikke utført, det er mur- og betongkonstruksjoner i veggene. Det er utført fuktsøk på overflaten av vegger inne i badet uten utslag for fukt med Protimeter Surveymaster.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte hvite fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, micro, stekeovn, induksjonsplatetopp og kjøl/frys. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Nye hvitevarer i 2025 er oppvaskmaskin, induksjonsplatetopp og stekeovn.

Gulv av parkett, malte vegger og malt gipshimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem, men det er komfyrvakt.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktmerker i underkant av skapdør til underskap. Noe svelling og brukket hjørne på skapplate hvor bereder sitter.

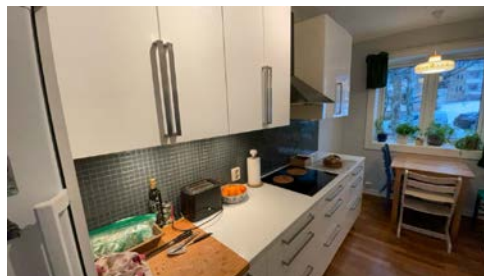
Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Fuktmerker i underkant av skapdør bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader i kjøkkeninnredningen.



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

1.1.2 Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Om mulig bør det etableres en godkjent avtrekksløsning fra kokesonen, i tråd med borettslagets/sameiets regler. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

Tilstandsrapport



Kjøkkenvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør fra byggetidspunktet, stoppekran i kjøkkenskapet, testet og ok.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader som følge av aldersrelaterte svekkelser i rørene.



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

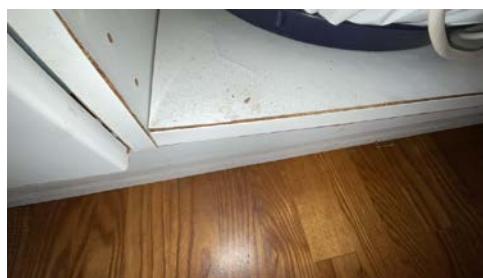
Oso varmtvannsbereider på 120 liter, plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmtvannsbereider



Varmtvannsbereider

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter. Oppvarming ved elektriske ovner. Varmekabel på badet. Porttelefon ved inngangsdør. Det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg.

Utført i 2022 av Elektro Sivert AS:

El-kontroll av anlegget. Skiftet 3 stk dimmere, demontert overflødig jordfeilsvarsler med mer.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier har samsvarserklæringer for arbeider utført av dem. Samsvarserklæring fra 2026 fra Elektrivert AS er fremlagt for elektriske oppgraderinger av anlegget.

Tilstandsrapport

for eldre elektroinstallasjoner forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt. Ved kjøp av ny bolig anbefales det å gjennomføre en elektrisk tilstandskontroll.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er i følge eier blitt foretatt radonmålinger i 2025 i regi av borettslaget med resultater under grenseverdier, soverom: 51 (+\-)10 bq/m³. Stue 69(+\-)10 bq/m³.

Tilstandsrapport



Røykvarsler



Brannslukningsapparat

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

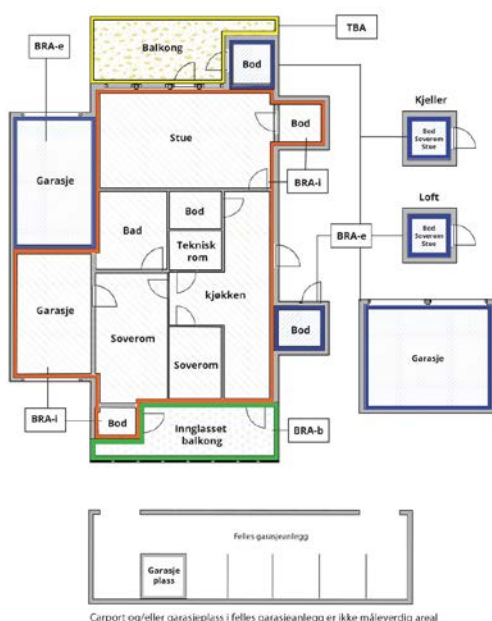
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	65		9	74			74
Kjeller		17		17			17
Loft		3		3		5	8
SUM	65	20	9			5	99
SUM BRA	94						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, bad, kjøkken, soverom 1, soverom 2, stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023. Areal oppmålt på befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se under Tilbygg/modernisering.

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2. utgave fra 9. februar 2015.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.1.2026	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Yrjan Kvam	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	134	14	0	0	4901.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Enoks vei 11

Hjemmelshaver

Lille Ekeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLE EKEBERG BORETTSLAG	954571343		OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Gjerdi Hanna Lønning, Kvam Yrjan-Normann

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

5

Kommentar

Felleskostnader er per idag kr 4532,- per måned (

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Borettslaget ligger vakkert til i parkmessige omgivelser på Ekeberg i Oslo. Det er flotte tur- og rekreasjonsområder i nabolaget igjennom Ekebergsletta og turløyper på Brannfjell, samt lysløype for ski om vinteren. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2864 Vedtatt: 14.05.1986, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
58A47 Vedtatt: 06.02.1947, Formål: Offentlig kjørebane/veigrunn
2370 Vedtatt: 28.01.1970, Formål: Felles parkering
V210300 Vedtatt: 21.03.2000, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg
S-4220 Vedtatt: 15.03.2006, Formål: Bolig m.tilh. anlegg
202102096 Formål: Pågående plansak (revisjon av S-4220 småhusplanen)
202304720 Formål: Midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Felles eiet tomt i borettslaget på 4901 m². Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer. Eiendommen ligger i relativt slakt terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Parkeringsplass kan leies av borettslaget etter liste, også med mulighet for el-billader.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	19.01.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	19.01.2026	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YM2146>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Arbeids art
Utskifting av vinduer.

Arbeidssted Enoks vei 9	Matr.nr. bnr.134, bnr.14	J.nr. 79/3912
-----------------------------------	------------------------------------	-------------------------

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

**Lille Ekeberg Borettslag
H. Gundersen
Enoks vei 15
OSLO 11**

**Tekniker T. Sandbråten
Postboks 2 Alnabru
OSLO 6**

OF/GS

Dato

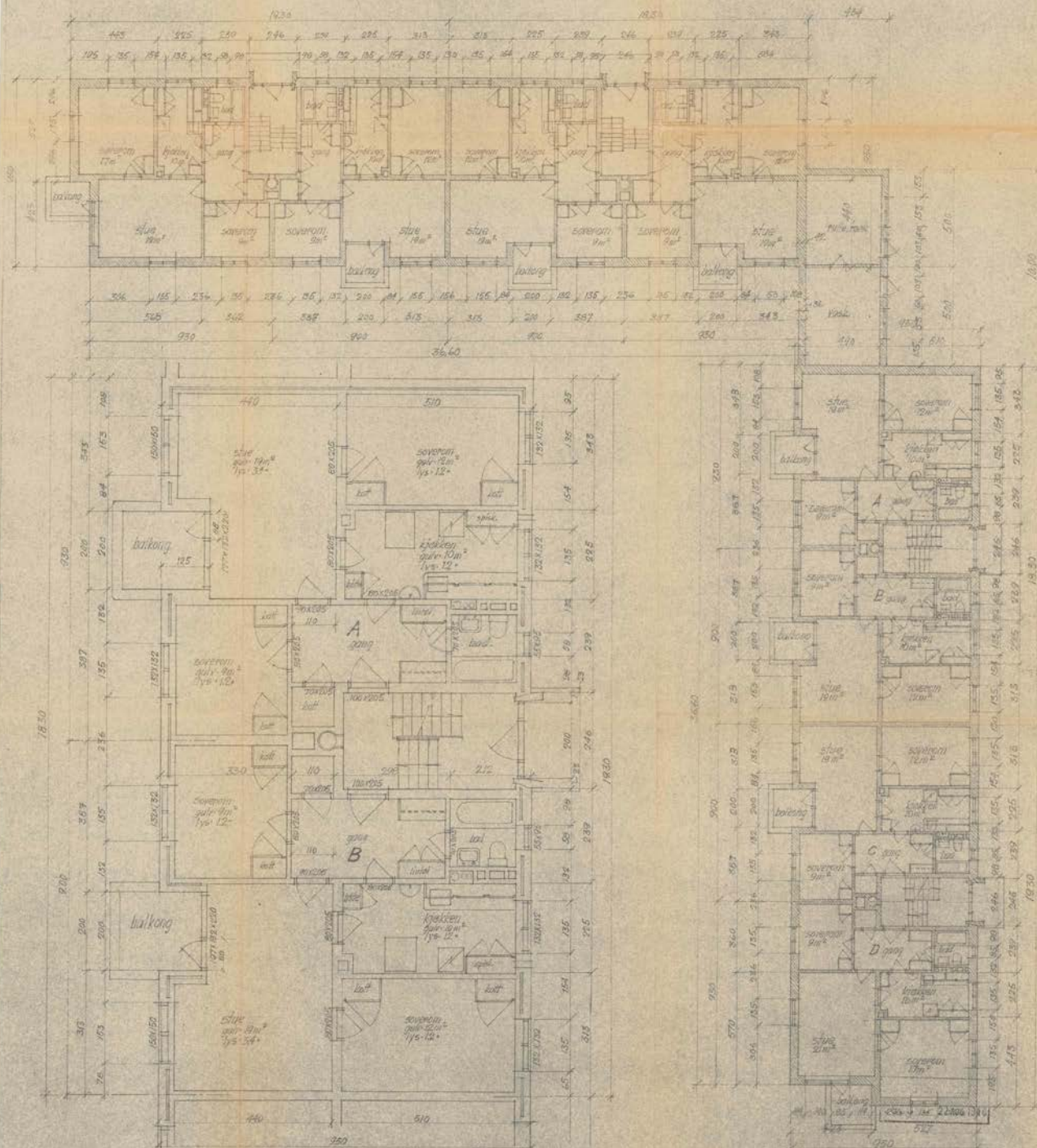
23. april 1980

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

For bygningssjefen


Bygningsinspektør
O. Fjellanger

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



skjema av leilighet A og B.

OBOs Lille Ekeberg
 Boligblokk
 plan av 1. etasje 100-150
 Havnslundene
 arkitekt m.a.s.
 7563 23 JUL 46
 1.2
 1.36
 oppdr 39 an. 4.

Blokk 34

G.nr. 134 B.nr. 14
 Tomt nr.
 Parsell nr.
 Bilag nr.

AKER KOMMUNE
 BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 7862-1996
 Dat. 23/7
 Antall bilag

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående Våringshus

Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Olo Polig & Spæleq.	Lille Ekeberg.	Ing. Regil Sundt Henrik Hasselquist 2. IX For grunnarb. 21/6 47
adr. Torvg. 17 III Oslo.	Parsell nr. av Tomt nr. 7-9-11-13 til Enoks vei.	perm. Hr. Olsen Golia Kolbjørn 21. Polig For mur og pussarb 21/6 47
Anmelder: Ark. S. Nave-Løvsgaard	Forespørsel angående ferdigattest sendt: Veisjef (ang. vei) 21/6.47	adr. Veierklæring innkommet: 18/10.46 Naboerklæring Gebyr: Ferdigattest:
adr. Charlotte Ludsens vei 23. T. Åker.	Brannsjef: Kloakkvesenet:	Gravn. 23/10.46

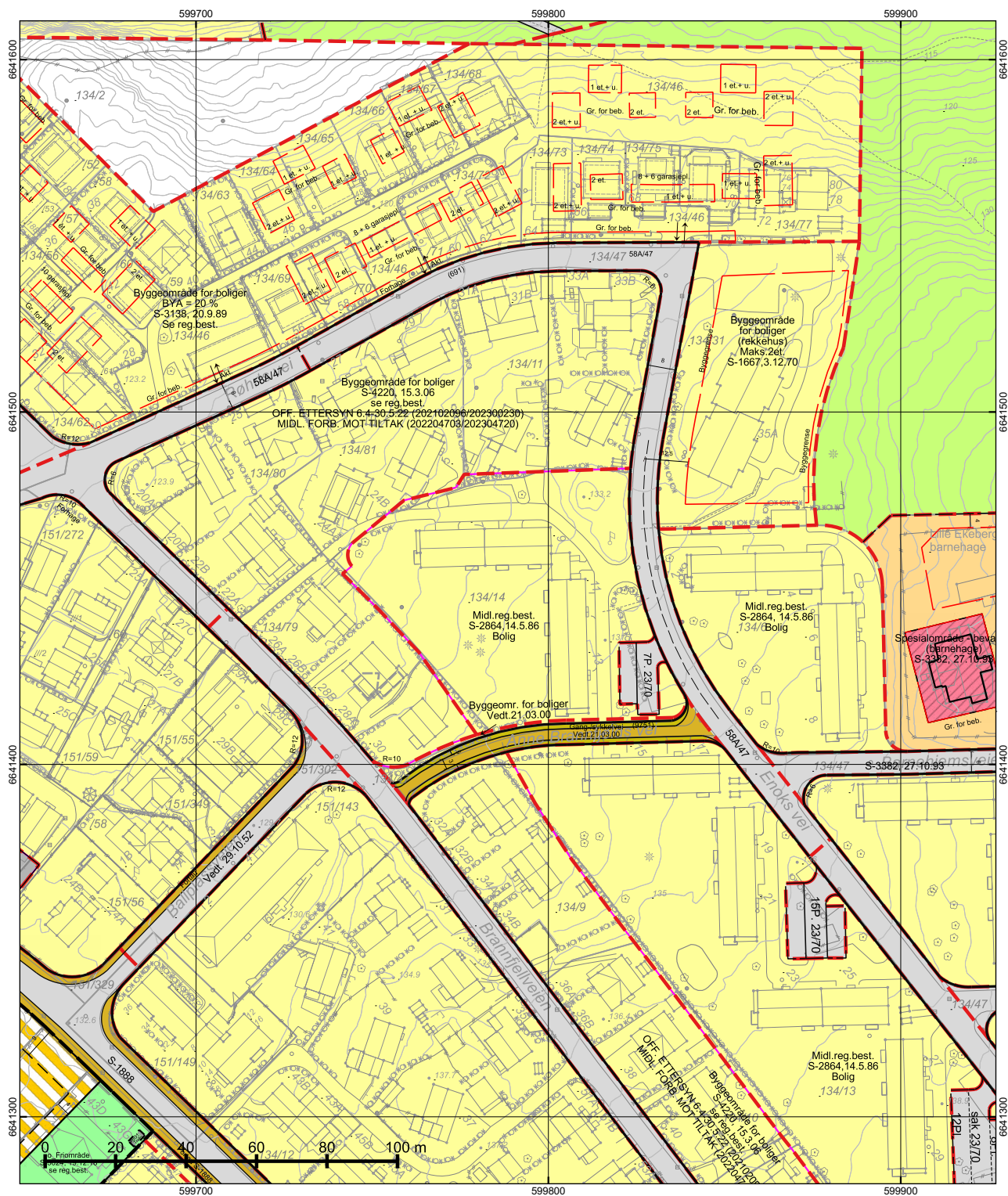
Veisjef. 29/7-46.
 1546.

FREMLAGT OG GODKJENT I MØTE DEN 7/8 1946

AKERS FASADERÅD,

193

Ulake.
 SEKRETER

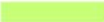
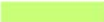
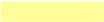


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 27.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. <table><tr><td>PlottID/Best.nr: 152197/ 86525642</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Enoks vei 11</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 134/14</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 152197/ 86525642	Deres ref.:	Adresse: Enoks vei 11	Kommentar:	Gnr/Bnr: 134/14	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. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr: 152197/ 86525642	Deres ref.:						
Adresse: Enoks vei 11	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 134/14							

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	43 - Anlegg for lek og opphold
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	3040 - Friområde

	665 - Spesialområde bevaring offentlig
---	--

———— RbBevaringGrense

- - - - - RpBestemmelseGrense

———— 70 - Felles avkjørsel

----- 71 - Felles parkering

———— 312 - Fortau

———— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- - - - - 913 - Formåavgrensning

———— 930 - Reguleringslinje

———— Formålgrense

———— Foreløpig plan

- - - - - Plangrense (gammel lov)

- - - - - Plangrense (ny lov)

——— Grense for bebyggelse

——— Byggegrense

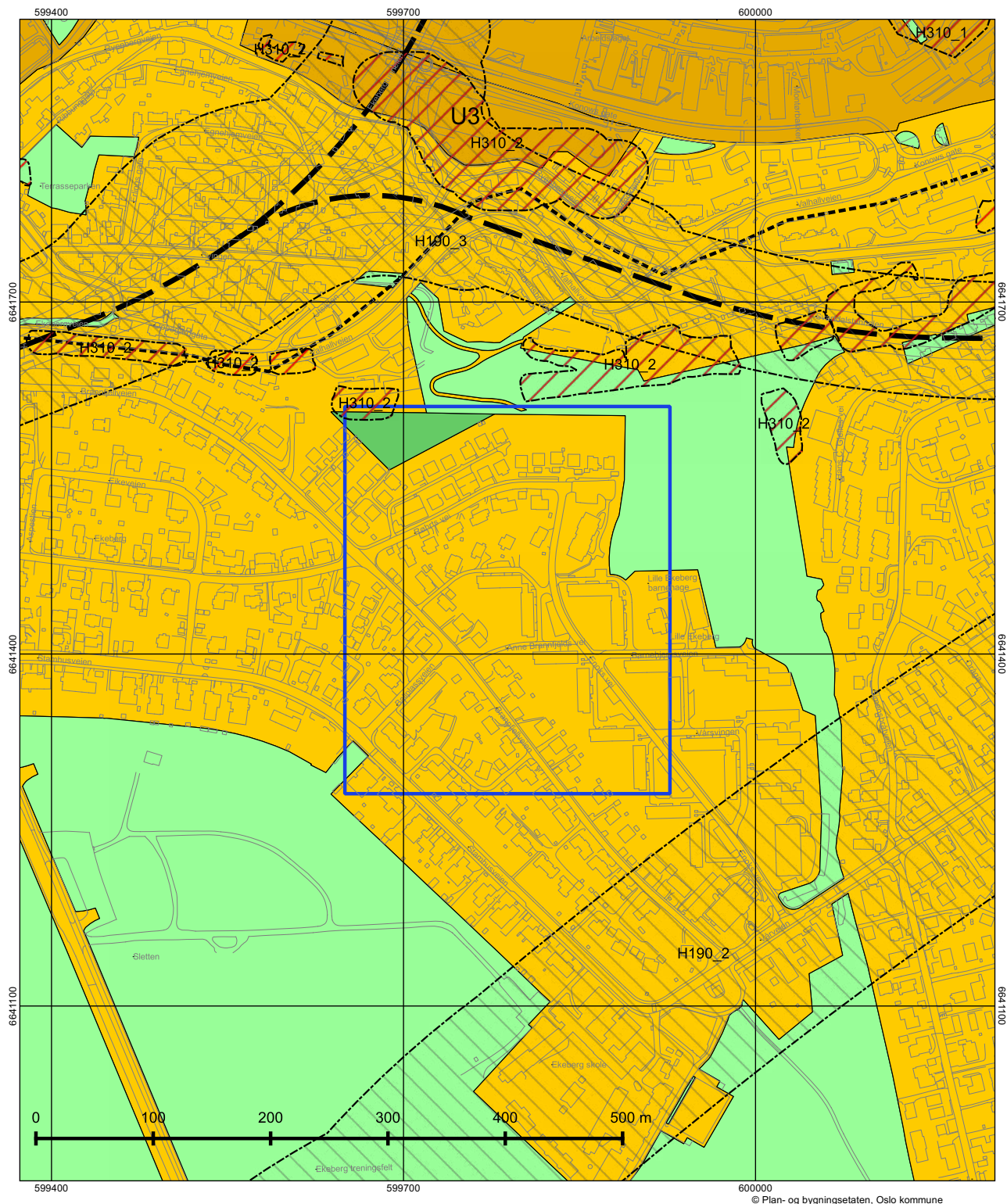
——— Beregnet senterlinje veg

- - - - - Byggegrense

———— Bebyggelse som inngår i planen

——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

↑ Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 27.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 152197/86525642

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftens kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
- Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmenntilgjengelig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtenes eller tomtens) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913489](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best., vedt. 17.11.2008 (V171108).

Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best., vedt.04.07.2011(V040711)

Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)

Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)

I Bergsalléen 8A, gnr 48, bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)

Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY
(S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger. Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

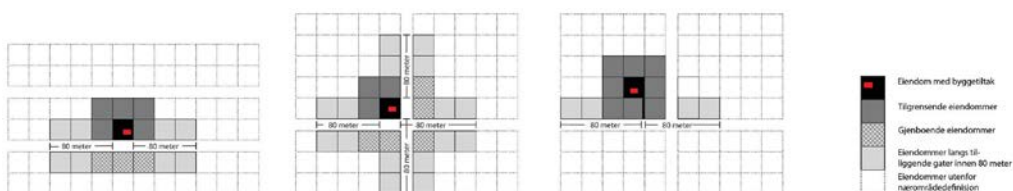
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

- a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tiliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



*Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger
langs vei/gate*

*Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i
vei-/gatekryss*

*Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak
bebyggelse langs vei/gate*

- b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
- c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
- d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende. I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3

Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4

I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

- a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
- b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
- c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6

Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevarer. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegrøper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).

Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.

"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m² pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

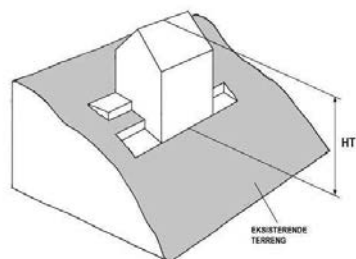
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

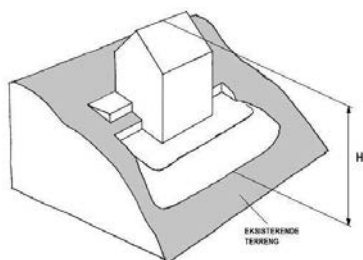
Følgende høyder tillates:

- a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

- b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

- c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m².

Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

- a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.
- b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
- c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr. §10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøktjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

- a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

- b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
- c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
- d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
- e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
- f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00, samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
- g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist.
- h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
- i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
- j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
- k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved

bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,

byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260005 . Vår ref.: 0032-1-105

Dato: 27.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lille Ekeberg Borettslag
Organisasjonsnr: 954571343
Andelseier: Gjerdi, Hanna Lønning
Medeier: Kvam, Yrjan-Normann
Leilighetsnummer: 105
Adresse: Enoks Vei 11, 1181 OSLO
Andelsnummer: 5
Gnr. 134
Bnr. 14

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisennummer 8027566.
- 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 styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkeringsplassene følger ikke leiligheten. Skriftlig oppsigelse må sendes styret eller OBOS Borettslaget tildeler parkeringsplassene etter ventelister. Vi sender brev til leier og registrerer eierskiftet. Ved ønske om plass må styret kontaktes skriftlig.

Borettslaget kan endre felleskostnadene med én månedens skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte besluttet å øke kat 001 +3% fra 01.01.2026. Det ble tatt fysiske rørprøver og gjennomført tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør i 2023. Avløpsrørene ble rehabilitert med epoxybelagt strøpe i 2007, og har en antatt teknisk levetid på minst 50 år. Prøvene tatt i 2023 viser at avløpsrørene i hovedsak er i god stand. Prøvene tatt av vannrørene/kobberrørene viser at disse har en restlevetid på 30–50 år. Les mer på borettslagets åpne hjemmeside <https://vibbo.no/32> Parkeringsplassene følger ikke leilighetene. Parkeringsplasser leies ut etter ansiennitet og utlyses i egen gruppe på borettslagets nettside. De som ønsker plass bør melde seg inn i gruppen så snart de får innlogging til vibbo. Les mer meglerinformasjon på boligselskapets åpne hjemmeside <https://vibbo.no/32> Selger har i tillegg til mye nyttig informasjon på innlogget nettside. Rådgiver Siv Heim godkjenner nye andelseiere, mail sendes siv.heim@obos.no ved melding om fravær send til oef@obos.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207714046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	19 719 031,00

Innfrielsesdato: 30.06.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208551922
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 7 420 517,00
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 524,19,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strømuttak kjellerbod	20,00	
Felleskostnader	4 504,19	4 272,97 fra 01.02.2026

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 714,-
Fradragsberettigede kostnader: 6 071,-
Annen formue: 43 818,-
Gjeld: 121 549,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer: 98207714046
Restsaldo: 88 311,11
Kapitalkostnader: 801,66
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208551922
Restsaldo: 33 237,62
Kapitalkostnader: 182,01
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 121 548,73,-, 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 Siv Heim pr. e-post: siv.heim@obos.no eller telefon: 23 16 51 12.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til rådgiver Siv Heim, e-post: siv.heim@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: lillekeberg@styrerommet.no

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 forhåndsvarse 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:

- o OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- o 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)
- o **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- o **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- o Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- o 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/>
- o 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 overtagelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 120.

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:

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Monica Svoren velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 30

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: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 25

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av Revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **93**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **27**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 32

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG 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 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/32>

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.

Valg av revisor

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Hilsen Berit Alstad (PWC)“

ANALOG STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere stemmeseddel til styret før avstemming avsluttes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av Revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE EKEBERG 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

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Monica Svoren velges.

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

Valg av Revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 18.09.25

Selskapsnummer: 32 Selskapsnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Rådgiver i OBOS, Siv Heim. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitne Monica Svoren velges. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Valg av Revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ 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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. februar kl. 09:00 til 6. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

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.

I et digitalt møte som dette er det naturlig at møteleder er veileder og moderator, samt svarer på spørsmål og kommentarer.

Styrets innstilling

Janecke Løyning foresås som møteleder

Forslag til vedtak:

Janecke Løyning er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 100

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.

Forslag til vedtak:

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 96
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 20
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Denne saken inneholder to vedlegg.

I vedlegget *Sammenligning og valgmuligheter* vises en skjematisk oversikt og sammenligning av de to avtalene vi skal stemme over. I oversikten vises også et alternativ vi har vurdert som unødvendig dyrt og for lite fleksibelt, spesielt for de som kun har behov for raskt internett.

I vedlegget *Norsk Mediebarometer* vises grafikk hentet fra SSB som viser utviklingen i TV- og internettbruk.

Nedenfor presenteres de to alternativene vi skal stemme over:

OBOS Nett

Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: 1000 Mbit/s
- TV-/strømmetjenester:
 - Velges og faktureres individuelt (Allente, RiksTV eller Strim med OBOS-rabatt)
 - NRKs kanaler er tilgjengelig for alle via internett uten ekstra kostnad
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: Gratis
- Responstid hjelpetelefon: 1,53 minutter i snitt i 2023

Priser:

- Kr 619 488,00 per år (prisgaranti i 5 år)
- Totalt for 5 år: kr 3 097 440,00 (prisgaranti i 5 år)
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Alle i borettslaget får maks internetthastighet, ingen vil ha behov for å kjøpe ekstra internetthastighet.
- Individuelle behov for TV- og strømmetjenester dekkes ved at de som ønsker selv velger leverandør og innhold, og faktureres individuelt. OBOS Nett har avtale med Allente, RiksTV og Strim for rabatterte tjenester, og bistår med installasjon samtidig som fiber legges inn i leilighetene.
- TV kan velges inn og ut etter ønske, ikke bundet til én TV-leverandør.
- Avtalen gir det samme tilbudet om maks internetthastighet til alle husstander.
- Laveste kostnad for borettslaget.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Telia Flex bredbånd 1000

Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: 1000 Mbit/s eller 50 Mbit/s + Basis TV-pakke + 5 poeng

- TV-/strømmetjenester: Basis TV-pakke kan velges til fordel for internetthastighet, i tillegg kan hver enkelt husstand kjøpe tilleggspoeng hos Telia for større TV-/strømmepakke og/eller raskere internett
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: **Mot betaling per punkt**
- Responstid hjelpetelefon: Erfaringsmessig 20–60 minutter

Priser:

- Kr 751 824,00 pr år (prisjustering hvert år)
- Totalt for 5 år: **3 991 536,00 (inkl. 3% prisjustering)**
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Hver husstand velger selv om de ønsker
 - 1000 Mbit/s (maks internetthastighet) eller
 - en kombinasjon med 50 Mbit/s + basis TV-pakke.
- Ved begge valg kan man kjøpe tilleggspoeng for ekstra TV-innhold og/eller internetthastighet.
- Avtalen favoriserer husstander som har behov for basis TV-pakke og lav internetthastighet.
- Dyreste av de to forslagene, men rimeligere enn dagens avtale.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Antatt behov for fremtiden

Dagens avtale med Telia:

- TV-/strømmetjenester: **Basis TV-pakke + 55 poeng**
- Internetthastighet: **50 Mbit/s**
- Årskostnad 2025: **kr 1 087 587,00**

TV-vaner: Måten vi ser på TV er endret siden dagens fellesavtale ble inngått. Tidligere så flere direkte-TV, man så på det som ble vist på kanalen der og da, og flere kanaler å velge mellom var en fordel.

I dag ser vi TV på en annen måte, mange bruker strømmetjenester og apper på smart-TV, og ser på det de ønsker når det passer. Man trenger ikke lenger se direkte-TV i «sanntid». Det er også stor forskjell på hva vi ønsker å se, noen ser kun nyheter, andre mest sport, filmer eller serier. Det er store variasjoner.

En kostbar TV-pakke, tilsvarende dagens, vil med stor sannsynlighet ikke passe alle, derfor tror styret fleksibiliteten ved å selv kunne velge både leverandør og størrelsen på en TV-pakke vil være beste løsning.

Internett: Bruken av internett øker jevnt blant alle aldersgrupper (se vedlegg). Alle TV- og strømmetjenester leveres over internett. Mange har hjemmekontor, og de fleste har en telefon som er koblet til internett. I tillegg bruker alarmsystemer, lydanlegg og husholdningsmaskiner som koketopper, stekeovner, vaskemaskiner, støvsugere mm. internett – listen er lang, og behovet for god internettkapasitet og hastighet øker.

Vi har i dag rundt 100 husstander som betaler ekstra for høyere internetthastighet. Dette tyder på at internetthastigheten i dagens avtale ikke er tilstrekkelig. For å møte fremtidens behov og sikre at alle får tilstrekkelig internett vil en løsning med maks hastighet til alle husstander være et godt valg for borettslaget. Dette vil gi stor frihet for individuelle valg og vil holde kostnadene for fellesskapet nede.

Styrets innstilling

Styret er delt i om det er riktig å komme med en innstilling i saken. Et mindretall i styret ønsker ikke å ta stilling.

Flertallet i styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 1. OBOS Nett som ny leverandør av internett.

- Med OBOS Nett er alle sikret maks internetthastighet.
- Hver husstand står fritt til å velge ønsket TV-/strømmeavtale som faktureres individuelt. OBOS Nett har avtaler med aktører som gir oss gode priser (se vedlegg).
- Felleskostnadene kan holdes nede og videre økning (i 2026) kan flate noe ut. Samtidig får vi noe mer rom i budsjettet for nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Ved å velge **OBOS Nett** fremfor avtalen med Telia, **sparer vi**:

- kr 132 336,00 første år
- kr 894 096,00 over en fem års periode (inkl. estimert prisøkning på 3%)

Sammenlignet med dagens avtale **sparer vi**:

- kr 482 275,00 første år (inkl. kostnader for mobilt bredbånd til ladestasjonene som i dag dekkes over leie av ladeparkeringsplasser).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: **67**

Antall stemmer for vedtak 2: **37**

Antall blanke stemmer: **13**

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Janecke Løyning /s/
Møteleder

Miri Camilla Jørgensen /s/
Protokollvitne

Jostein Lund /s/
Protokollvitne



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 32

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG 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 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/32>

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)
7. Endring i husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE EKEBERG 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. I tilfeller der årsmøtet ikke velger møteleder, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

I et digitalt møte som dette er det naturlig at møteleder er veileder og moderator, samt svarer på spørsmål og kommentarer.

Styrets innstilling

Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Janecke Løyning velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges

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

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. S-032 Årsrapport styrerommet_2024_orig.pdf
2. 0032 Lille Ekeberg Borettslag.pdf
3. 0032 Årsregnskap 2024 LILLE EKEBERG BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000,-.

Justeringen på 50.000,-, utgjør 232,- kroner ekstra per leilighet i året.

Begrunnelse for økning

Styregodtgjørelsen har lenge ligget vesentlig lavere enn gjennomsnittet for borettslag på tilsvarende størrelse og alder, og med tilsvarende vedlikeholdsbehov. Med foreslåtte økning nærmer vi oss gjennomsnittet.

Arbeidsmengde: Styret har hyppige møter og legger ned mye tid på styrearbeid og følger tett opp ulike prosesser og større vedlikeholdsprosjekter.

Rekruttering: Det er utfordrende å rekruttere til styret. Et økt honorar, som kompensasjon for arbeidsbelastningen kan bidra til større interesse for å påta seg tillitsverv for borettslaget.

Motivasjon: Styrearbeidet er både interessant, givende og ikke minst lærerikt. Et honorar som kompenserer for faktisk nedlagt tid vil motivere tillitsvalgte til å fortsette å bruke sin fritid på styrearbeid for borettslaget.

Fordeling av honorar

Honoraret fordeles på hele styret, som i perioden har bestått av 6 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Det er styret selv som vedtar fordelingen av honoraret basert på deltagelse i styrearbeidet, arbeidsbelastning/-oppgaver og ansvar.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Sak 6

Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Forslag fremmet av:

Sølvi Løchen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmepumper minsker strømforbruket og gir varme om vinteren og nedkjøling om sommeren. Man vil oppnå lavere kostnader til strøm og mer behagelige innendørstemperaturer.

Det er behov for at styret utreder hvilken varmekilde som egner seg best og hvilke konsekvenser varmepumper kan få (støy, spillvann, ventilasjon, eksteriør, mm.). Dessuten undersøke om det finnes støtteordninger for varmepumper (for eksempel Enova). I tillegg utarbeides felles retningslinjer for installering av varmepumper.

Det vil være valgfritt å installere varmepumpe.

Styrets innstilling

Kommentar

Styret har arbeidet med å kartlegge/belyse fordeler og mulige ulemper ved å tillate installasjon av varmepumper i borettslaget. Vi har hatt dialog med ventilasjonsspesialister, gjort egen research og bedt om innspill på vibbo.

Til slutt har vi sett på et utkast til retningslinjer/regler dersom saken skulle få flertall.

Fordeler

- Miljøvennlig og lavere energiforbruk til oppvarming
- Bedre innneklima
- Kan brukes til kjøling om sommeren

Ulemper/utfordringer

- Inngrep i fasade
- Kostbar installasjon og kostbart å tilbake stille
- Støy fra varmepumpen
- Vibrasjon som forplanter seg i bygningen
- Mulig dryppelyd fra spillvann
- Håndtering av spillvann
- Ikke egnet på innglasset balkong

- Forsikringsdekning ved evt skader – det er mulig at skader dekkes av borettslagets «ting»-forsikring, det er også mulig at dette kan føre til økt forsikringspremie, egenandel må i alle tilfeller dekkes av den som eier varmepumpen
- Liten økonomisk gevinst – kostbar anskaffelse og montering gir ingen gevinst ved strømforbruk under 15 000 kWh i året
<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/varmepumper/luft-til-luft-varmepumpe/>
 Varmepumpekalkulator:
https://varmepumpe.no/varmepumpe-kalkulator?utm_source=adwords_search&utm_medium=c&utm_campaign=61171

Utkast til retningslinjer/regler

Reglene skal sikre riktig plassering, montering og fornuftig bruk for å unngå at naboer opplever plager med støy og vibrasjon.

Krav til varmepumpe:

1. Maks støy ved drift 35 dB
2. Må ha funksjon for nattmodus for å reduseres støy på natten

Krav til installasjon/drift:

1. Installerer av f-gass-sertifisert installatør tilhørende f-gass-godkjent firma
2. Plasseres på egen balkong, på balkonggulvet, under balkongrekkverk og ikke synlig fra utsiden
3. Vibrasjonsdempere må benyttes
4. Kobles til en jordet strømkurs med jordfeilbryter
5. Spillvann dreneres ned taknedløpet
6. Varmekabel må installeres i hele taknedløpet, for å unngå frostskafer om vinteren

Søknadsplikt:

Montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret. Søknad må inneholde:

- Dokumentasjon på at installatør er f-gass-sertifisert og firmaet f-gass-godkjent
- Dokumentasjon på at valgte varmepumpe tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
- Plan for montering og vedlikehold/serviceavtale

Beboer som ønsker å installere varmepumpe plikter:

1. å velge en varmepumpe som tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
2. at installasjon og drift tilfredsstiller borettslagets "Krav til installasjon/drift"
3. å inngå en serviceavtale og at service utføres iht plan/avtale slik at plager med støy og vibrasjon unngås, også over tid
4. å benytte nattmodus, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
5. å begrense bruk av aircondition, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
6. å sørge for at spillvann dreneres ned taknedløpet
7. å installere og drifte varmekabel i taknedløpet for å unngå at spillvann forårsaker frostskafer
- 8.

å fjerne sin varmepumpe og tilbakestille fasaden for egen regning ved:

- mislighold av regler og plikter
- berettigede klager som følge av støy/vibrasjon
- arbeid som må utføres på fasaden

Beboer har alt ansvar for sin egen varmepumpe og vil bli holdt erstatningspliktig dersom installasjon og/eller bruk av varmepumpen fører til skader.

Husk at vi stemmer over om montering av varmepumper skal tillates for de som ønsker det, og ikke om man selv ønsker å installere varmepumpe.

Styret ønsker ikke å ta stilling i denne saken.

Forslag til vedtak

Varmepumper tillates i Lille Ekeberg borettslags leiligheter etter nærmere utredning og retningslinjer.

Sak 7

Endring i husordensregler

Forslag fremmet av:

Mariann Ravnanger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å gjøre husordensreglene noe mer skjerpet på tidsrom for når det er tillatt med støy. Vi bor i veldig lite lydisolerte bygg, og byggestøy er krevende når det pågår over lengre tid og spesielt når det utføres på helg. Derfor ønsker jeg å verne mer om helg, og ønsker derfor å endre tidspunkt for avslutning på støyende aktivitet fra 18 til 16.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å **mot** forslaget om endring i husordensreglene.

Under begrunner vi hvorfor:

Kommentar

Dagens husordensregler om ro i borettslaget lyder, i sin helhet, som følger:

3. Ro i borettslaget

Leilighet og fellesarealer skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med Styret og med samtykke fra naboer.

Hvis det holdes fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00 må man melde fra til naboer i god tid. Man plikter å rette seg etter klager på støy ved slike sammenkomster.

Når man bor i borettslagsblokk, må det forventes noe støy fra naboer. Man må ta hensyn til, men også tåle sine naboer. Samtidig skal man kunne leve et fritt og godt liv uten urimelige regler og begrensninger.

Styret har forståelse for at det i enkelte blokker kan være støy fra oppussing over lengre tid, ved at lyd og vibrasjon forplanter seg i blokk. Spesielt når flere leiligheter selges i samme periode kan dette vare lenge.

Innstramming av husordensreglene gjør kanskje slike perioder bedre for naboene, men rammer også beboere som en sjelden gang bruker lørdagen på reparasjoner og prosjekter som kan skape støy.

Å begrense tidsrommet det er tillatt å utføre spesielt støyende aktiviteter, vil nødvendigvis fjerne behovet for å utføre slike aktiviteter, man vil kun begrense tidsrommet de kan utføres. Styret mener det bør være mulig å utføre små reparasjoner i hjemmet ved behov, uten risiko for å bryte husordensreglene.

Styret anbefaler å stemme **mot forslaget** om endring i husordensreglene, og beholde dagens tekst, som gjengitt i styrets innstilling under «Kommentar» lenger opp.

Forslag til vedtak

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy o.l er

kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–16.00 på lørdager.

Musikkøvelser er tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janecke Løyning

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Myhre Soelberg
- Espen Fremgaard Johannesen
- Tom Atle Hirko

Valg av 1 styremedlem halv periode Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem halv periode:

- Berit Elise Roald

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Åga Ulvestad
- Ulla-Kristin Støvring Holsten

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ina Eriksen
- Mariann Ravnanger

Vedlegg

1. 0032 Lille Ekeberg Borettslag - valg 2025.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Janecke Løyning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Alexander Myhre Soelberg
-

ÅRSRAPPORT 2024

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Janecke Løyning, styreleder	Daglig leder, HMS	Vårsvingen 11
Monica Svoren, nestleder	Økonomi, vaskerier	Enoks vei 31
Espen Fremgaard Johannessen		Enoks vei 25
Geir Millstein	Parkering, forsikringer	Enoks vei 17
Tom Atle Hirko		Barnehjemsveien 11
Audun Dye Wikestad		Enoks Vei 17
Varamedlemmer		
Gabriel Bøen		Barnehjemsveien 15
Alexander Myhre Soelberg	Fast møtende vara	Barnehjemsveien 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Janecke Løyning	Vårsvingen 11
Monica Svoren, varadelegert	Enoks vei 31

Valgkomitéen

Ina Eriksen, leder	Enoks vei 19
Mariann Ravnanger	Enoks vei 19

Kontaktinformasjon

Styrekontor: Enoks vei 6

E-post: lilleekeberg@styrommet.no

Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal

Vibbo.no er borettslagets nettside og hovedkanal for kontakt med og informasjon til beboerne.

Innlogging

Innholdet på Vibbo er tilgjengelig for andelseiere, registrerte medboere, leietakere og pårørende. Innlogging skjer med eget telefonnummer på: vibbo.no eller i Vibbo-appen på smarttelefon.

Din Vibbo-bruker

Min profil: Under «min profil» kan man sørge for at man **ikke** har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon fra borettslaget. Hvis man har reservert seg går man glipp av viktig informasjon.

Min bolig: Under «min bolig» finner andelseiere informasjon om boligselskapet, sitt boforhold og lenke til en nettside for registrering av utlegg.

Vibbo-melding: Vibbo-melding er den beste måten å kontakte styret. Det er kun tillitsvalgte i styret som kan se disse meldingene.

Varslingsinnstillinger: Beboere kan selv kontrollere hvilke varsler man får i appen og på nettsiden. Styret bestemmer hvordan varslinger sendes, mens beboerne bestemmer hvilke varsler man vil motta. Styret begrenser bruk av SMS-varsel da det koster penger. Derfor anbefales varsling i app eller på mail for å sikre mottak av viktig informasjon.

Slik finner man informasjon på Vibbo

Vibbo har en god søkefunksjon. Klikk på forstørrelsesglasset øverst til høyre på Vibbo og skriv et stikkord knyttet til det du lurer på i søkefeltet. Hvis du ikke finner svaret sender du forespørselen som en melding til styret.

Publisert innhold

Tematekster: Informasjon om borettslaget er sortert under temaer. Tematekstene holdes oppdatert av styret. Eksempler på temaer er: vaktmester, oppussing, vaskeribooking, mm.

Grupper: Grupper er opprettet for ulike temaer, for eksempel for de som søker parkeringsplass og de som benytter vaskerier. Ved publisering i grupper går relevant informasjon om de ulike temaene kun til medlemmene i gruppen.

Beboere kan også selv opprette grupper for å samle naboer med felles interesser.

Nyhetssaker: Nyhetssaker som postes knyttes til temaene. I løpet av 2024 publiserte styret over 80 nyhetssaker med ulik informasjon til beboerne.

Oppslag: Oppslag er en digital oppslagstavle der beboere kan legge ut egne innlegg, og bestemme hvem som kan se innleggene. For eksempel nabovarsler, bytte, kjøp og salg.

Åpen informasjon: Nyttig informasjon for meglere og nyinnflyttede som venter på innlogging på vibbo, finnes på åpen side vibbo.no/lille-ekeberg/om.

Generelle opplysninger om Lille Ekeberg Borettslag

Borettslaget består av 216 andelsleiligheter.

Lille Ekeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954571343, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Eiendommen består av tre teiger med følgende gårds- og bruksnummer: 134/6, 134/13 og 134/14.

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten var opprinnelig bygslet, men ble kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Lille Ekeberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 15 styremøter i perioden.

Vibbo benyttes aktivt som informasjonskanal. Beboerne holdes løpende informert om driften av borettslaget. Tematekster holdes oppdatert og suppleres med aktuelle nyhetssaker og oppsummeringer fra hvert styremøte.

Vi strekker oss langt for å svare på henvendelser fra beboerne raskt og å bistå alle som tar kontakt, på best mulig måte.

Gjennom perioden har vi jobbet med flere tidkrevende saker, bla «Ladeklar», valg av ny internettleverandør, utredning av sykkelparkering, håndtering av pipeinspeksjoner inkl. oppfølging og løpende kontakt med Brann- og redningsetaten og til slutt planlegging og gjennomføring av pågående drenering rundt enkelte av blokkene.

Nedenfor utdyper vi noen av sakene:

«Ladeklar»

– infrastruktur for lading av elbil på parkeringsplassene som ikke har ladestasjon i dag

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt å etablere ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, forutsatt støtte fra Oslo kommune.

Styret har i perioden jobbet med innhenting av tilbud og vurdert mulige løsninger. Etter vurdering av tre aktører ble Ekeberg Elektro valgt som leverandør. Ekeberg Elektro hadde den beste prisen, og trygget oss på at de skulle forsøke å gjennomføre prosjektet med minst mulig tap av hekk. Støtten fra kommunen er innvilget. Arbeidet starter i mai 2025 og forventes ferdigstilt i oktober 2025.

Om «Ladeklar»-løsningen

«Ladeklar»-løsningen innebærer etablering av stolper tilkoblet nødvendig infrastruktur for strøm og internett, ved hver parkeringsplass. På felt N ved Barnehjemsveien blir det montert koblingsbokser på gjerdet. Leietagere av parkeringsplasser som ønsker å lade bil, skaffer og eier sin egen ladestasjon som kobles til. Leietager tegner abonnement for lading hos borettslagets valgte partner. Beboer eier og er ansvarlig for vedlikehold av sin ladestasjon.

Parkeringsfelt A (ved Enoks vei 4)

Parkeringsfelt A ligger på vår nabo Enoks vei 30 og Rørhts vei 35 borettslags eiendom. Vi har hatt dialog med dem, med mål å få til et samarbeid om å etablere ladestolper også på disse plassene.

For oss var det avgjørende at vi stilte som to helt likeverdige parter i samarbeidet, og at kostnader for etablering og vedlikehold skulle deles helt likt mellom partene. Vi ble ikke enige om at vedlikeholdsansvaret skulle deles. Foreløpig holdes derfor dette parkeringsfeltet utenfor utbyggingsplanen.

Ny leverandør av fibernett fra november 2025

Borettslagets kontrakt med Telia løper ut oktober 2025. Etter flere kontraktsperioder med samme leverandør var det naturlig å vurdere andre aktører. Det var også et passende tidspunkt å installere fiber inn i leilighetene, da muligheten for å inkludere installasjonskostnaden i en langvarig kontrakt kan forsvinne når en ny e-kom-lov trer i kraft.

Styret mottok tilbud fra totalt fem leverandører. Fire av disse ble invitert for å presentere tilbudet sitt for styret. Etter grundig vurdering stod vi igjen med to leverandører, Telia og OBOS Nett.

Telia lå høyest i pris, bød på en viss grad av fleksibilitet innenfor avtalen, men ingen prisgaranti.

OBOS Nett hadde den laveste prisen, og prisgaranti i hele avtaleperioden. OBOS Nett leverer kun internett. De som ønsker å se TV, utover NRKs kanaler som er tilgjengelig for alle, tegner selv abonnement med ønsket TV-/strømmeleverandør. Dette kan gjøres via OBOS Nett og klargjøres samtidig som fiber blir installert.

Ekstraordinær generalforsamling

For å velge mellom de to leverandørene, ble det avholdt digital ekstraordinær generalforsamling 3.–6. februar 2025. For å gi utfyllende informasjon om valgene inviterte styret til et beboermøte før avstemming.

117 andelseiere deltok på generalforsamlingen, OBOS Nett ble valgt som ny internettleverandør. Avtalen med OBOS Nett ble signert 4. mars 2025. Arbeidet har planlagt oppstart etter sommerferien, og anlegget skal stå klart og operativt før dagens avtale utløper.

Avtalen med OBOS Nett gir oss lavere felleskostnader, som vil bidra til mindre økning av husleie fremover.

Utredning av sykkelparkering

Generalforsamlingen i 2024 ga styret i oppdrag å «utrede muligheten for sykkelboder». Sykkelboder har vært på agendaen en stund, en konkret løsning har også blitt stemt ned av generalforsamlingen tidligere.

I arbeidet med utredningen, har vi sett på historikk, gjennomført en spørreundersøkelse og vurdert ulike mulige løsninger og hentet inn priser. Utredningen ble publisert på Vibbo 2. mars 2025 og kan leses i sin helhet [her](#).

Nedenfor gjengis konklusjonen i utredningen:

Spørreundersøkelsen viser at det ikke er betalingsvillighet eller mobilitet fra beboere for å bygge sykkelhus. Å bygge et sykkelhus er kostbart, og medfører vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling er at det i denne omgang ikke bygges sykkelhus, men i forbindelse med drenering monteres det flere og bedre utendørs sykkelstativ ved enkelte blokker. Dette vil bedre sikkerhet når sykkelen er parkert ute.

I tillegg vil bedre sykkelparkering igjen bli vurdert ved evt oppgradering av oppgradering av avfallshåndteringen i borettslaget.

Pipeinspeksjoner – Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten har problemer med sine varslings- og rapporteringssystemer. Dette har vi dessverre fått oppleve. Grunnet mangelfull tilsynsrapportering måtte det gjennomføres nytt tilsyn, som ble delvis gjennomført.

Etter tett oppfølging og purring mottok vi en samlet tilsynsrapport. Rapporten konkluderte med at alle pipeløp må inspiseres med kamera.

Kamerainspeksjon ble gjennomført i april 2025 av en uavhengig partner. Inspeksjonen avdekket flere feil/avvik og utbedringsbehov. Fullstendig rapport er foreløpig ikke mottatt. Arbeidet med å få alle pipeløp godkjent vil fortsette i 2025 og 2026.

Inspeksjon av bunnledninger

Det er utført kamerainspeksjon av alle bunnledninger. Bunnledningene fører kloakk under blokkene og ut til de kommunale rørene.

Undersøkelser viser, som forventet, at disse har behov for rehabilitering. Dette arbeidet planlegges gjennomført i 2027–2028.

Andre aktiviteter i perioden

- Reklamasjon på røykvarslere, pågående
- Bytting av brannslukningsapparater (Firesafe)
- Brannetting av gjennomføringer (Firesafe)
- Radonmåling (resultater er publisert på Vibbo i temateksten «Ventilasjon og inneklima»)
- Inspisert og renset takrenner på inngangssider
- Utført innvendig vask av alle søppelskur (gjøres årlig)
- Utført utvendig vask av alle søppelskur
- Rydding av hensatte sykler (rundt 100 sykler ble samlet inn og gitt bort)
- Stor ryddedugnad i kjellere og på loft
- Oppdatert vedlikeholdsmodulen i styrerommet med all tilgjengelig historikk
- Innhenting av priser på ny forsikringsavtale, som har steget kraftig i pris, pågående
- Fjernet stor papirkontainer i Barnehjemsveien og erstattet med plastkontainere
- Ut plassert pakkebokser fra PostNord
- Innført digital booking i alle vaskerier
- Igangsatt drenering rundt enkelte blokker

Inngåtte avtaler

- Signert avtale med Enoks vei 30 og Røhrts vei 35 borettslag om gjensidig bruksrett av parkeringsplassene på felt A og vår interne vei
- Inngått avtale med Ekeberg Elektro om levering av «Ladeklar»
- Inngått avtale med OBOS Nett om levering av nytt fibernett (1. nov 2025–2030)
- Inngått avtale med Tronslien om drenering rundt enkelte av blokkene
- Inngått avtale med Serwent/TT-Teknikk om rens av ventilasjonssjakter

Arrangementer

- Julegrantenning med korps, bålpanne, gløgg og pepperkaker
- Beboermøte i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling
- Loft- og kjellerrydding på dugnad
- Vårdugnad

Representanter fra styret har deltatt på

- Høstseminar (OBOS)
- OBOS' generalforsamling

Fremtidige planer

Nødvendige vedlikehold prioriteres og spres over flere år, og vi må være åpne for å omprioritere dersom det blir nødvendig. I kommende periode vil hovedfokus være å fullføre større prosjekter som er i gang eller står på trappene til å bli realisert. Nedenfor listes planlagt og vurdert vedlikehold fremover:

VVS

- Vedlikehold/bytte av stoppekraner og kritiske strekk i kjellere (2026–28)
- Rehabiliterer bunnledninger (2027–28)
- Lokalisere alle utvendige stoppekraner og montere «gategutt» (vurderes)

Elektro

- Utskifting av lamper fellesarealer, loft og kjeller, inkl vaskerier
- Utskifting av lamper på verandaer

Brannsikring

- Brannalarmsystem i fellesarealer (2025–2026), inkl. nye brannvarslere i alle leiligheter (ref. reklamasjon på dagens)
- Utbedring/rehabilitering av piper, etter inspeksjon utført i 2025 (vil forsøkes spredt over flere år)
- Oppdatere branninformasjon i alle oppganger (2025)
- Skilte branndører (2025)
- Gjennomføre brannøvelse (til vurdering)

Bygninger

- Utskifting av vinduer på bad (2027–)
- Utvendig vedlikehold av styrerom og garasjer (fasader som ikke er rehabilitert)
- Rengjøring av takrenner og nedløp (2025–2026)
- Rengjøring og maling av trevirke på fasaden (vurderes)
- Vedlikehold tak (sist utført 1988)

Utearealer

- Drenering (pågår) (2025–)
- Vedlikehold av tørkestativer/-båser
- Revidere treplan og utføre innplantning og felling av trær (løpende)
- Utskifting av avfallsbeholdere (mulig etablere avdelt bod for sykkelparkering og avfall)
- Oppmerking av parkeringsplasser

Diverse

- Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom (2026–)
- Utarbeide ny vedlikeholdsplan (2025)

Annen informasjon om borettslaget

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad sikrer rutiner forsvarlig HMS.

Det er utarbeidet en risikovurdering for dugnad og tenning av juletrebelysningen.

Brannsikringsutstyr

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap anbefaler minst én godkjent røykvarsler pr 60 kvm i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens andelseiers har ansvar for å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må det meldes fra til styret. Pulverapparatene i fellesarealer skal kontrolleres årlig, og leiligheter minst hvert femte år. Levetid på brannslukkingsapparater er 10 år før de enten må byttes ut eller det må gjennomføres en full service.

Nye røykvarslere til alle leiligheter ble innkjøpt og montert i 2021. Det har vært noen utfordringer med varslerne ved at de varsler uten grunn og/eller faller ned. Styret jobber med en reklamasjon på disse. Beboere som ikke har fungerende varslere må kontakte vaktmester for å få montert én ny.

Nye brannslukkere i fellesarealer og leiligheter ble levert i 2024.

Radon

Borettslaget gjennomførte radonmåling i leilighetene i første etasje i 2025. Resultater er gjort tilgjengelig via borettslagets nettside: [vibbo.no/ventilasjon og inneklima](http://vibbo.no/ventilasjon-og-inneklima).

Resultatene av målingen i 2025 viser at ingen har årsmiddelverdier over 100 Bq/m³.

Resultatene er godt under grenseverdien på 200 Bq/m³, og også under 100 Bq/m³, som er nivået for å iverksette tiltak.

Fakta om Lille Ekeberg borettslag

Styret har kontor i Enoks vei 6 og e-post lilleekeberg@styreverrommet.no. Se borettslagets hjemmeside på vibbo.no/32 for ytterligere informasjon.

Borettslagets åpne nettside er tilgjengelig for alle, siden inneholder relevant informasjon for nye i borettslaget og meglere vibbo.no/lille-ekeberg/om

Kommunikasjon med beboerne

Styret svarer så raskt som mulig på meldinger som er sendt gjennom vibbo.no eller til lilleekeberg@styreverrommet.no.

Vibbo

Vibbo er borettslagets viktigste kanal for kommunikasjon mellom styret og andelseierne. Her finner andelseiere informasjon om boligselskapet og sitt boforhold.

Vibbo er under kontinuerlig utvikling og får stadig nye funksjoner som styret tar i bruk. Fast informasjon ligger sortert under **temaer**, mens **nyheter** publiseres løpende og knyttes til ett eller flere av disse faste temaene. Beboere kan selv publisere **oppslag** og velge hvem som skal motta og se oppslaget.

Vibbo er beskrevet i eget avsnitt i årsrapporten: «[Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne](#)».

Facebook-gruppa «Lille Ekeberg borettslag – Beboere»

Dette er beboernes egen facebook-gruppe. Styret benytter ikke denne kanalen til annet enn å dele innlegg fra vibbo – for å nå ut til enda flere med viktig informasjon.

Vaktmester- og gartnertjenester

Tronslien (tidligere GrøntMiljø) utfører vaktmestertjenester og har ansvaret for vedlikehold av grøntarealer, som gressklipping, beskjæring, planting mm., samt snøbrøyting, strøing, mm. i vintermånedene. Utfyllende informasjon om avtalen ligger på Vibbo under temaet [Vaktmester](#).

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper om renhold av fellesarealene. Fra 2022 inngikk også matter i hver oppgang og det planlegges regelmessige hovedrengjøring.

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallskontainere for restavfall og papir.

Ryen gjenvinningsstasjon ligger omtrent én km fra borettslaget, her kan man levere inn det meste som finnes i en leilighet. Nærmeste returpunkt for glass- og metallemballasje er ved Simensbråten bussholdeplass.

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser, 51 av disse har i dag ladestasjoner og én er for MC. I løpet av 2025 vil alle parkeringsplassene, unntatt de på felt A, bygges ut med ladeinfrastruktur. Les mer om dette i avsnittet om «[Ladeklar](#)» under styrets arbeid. Parkeringsplassene leies ut ved utlysning i egen gruppe på Vibbo. Tildeling av parkeringsplass skjer basert på ansiennitet/botid i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6600710. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Hvis det oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til styret, som formidler saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning.

Forsikringsavdelingen melder skaden videre til forsikringsselskapet, som om nødvendig bestiller håndverker for befaring eller reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir vurdert dekket i hht. forsikringsavtalen.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

OBOS som forretningsfører

Vår forvaltningskonsulent i OBOS er styrets rådgiver, bla. når det gjelder økonomi, føring av regnskap og budsjett.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Dette betyr at andelseiere betaler felleskostnader til OBOS, men styret forvalter pengene, og bruker dem til å dekke felles utgifter og nedbetaling av felles lån.

Dette gir oss en garanti om innbetaling av felleskostnader, også dersom beboere ikke klarer å betale felleskostnadene sine. OBOS tar jobben med å kreve inn pengene fra den eller de beboerne det gjelder, samt tar ansvar for purringer, inkasso og til slutt tvangssalg, om det skulle vise seg at beboeren ikke klarer å betale. Vi kan dermed være trygge på at borettslaget ikke får økonomiske problemer som følge av manglende innbetalinger. Alle OBOS-tilknyttede borettslag er automatisk med i denne ordningen.

Beboeres betaling for tilleggstenester som f.eks. parkering og lading av bil, er ikke med i avtalen om garantert betaling.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved salg av hver bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på obos.no.

I Lille Ekeberg borettslag gjelder intern forkjøpsrett foran OBOS' forkjøpsrett. Flere har benyttet intern forkjøpsrett de siste årene.

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

Bruk av anbud ved innkjøp

Ifølge våre [retningslinjer for styrearbeid](#) skal det fastsettes en beløpsgrense for bruk av anbud/tilbudskonkurranser, og beløpet skal oppgis i årsrapporten. På styremøtet 10. januar 2024 ble det vedtatt å sette grensen for anskaffelser uten bruk av anbud til kr 100 000,-. Vedtaket gjelder inntil videre.

Miljøkonto – OBOS gir tilbake

OBOS' generalforsamling vedtok i 2021 at til sammen 250 millioner kroner skulle overføres til OBOS-tilknyttede borettslag over en femårsperiode. Pengene er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak og kan ikke benyttes til ordinære drifts- og vedlikeholdstiltak.

Per i dag har vi kr 390 000 på vår miljøkonto. Ved bruk av pengene må tiltak som ønskes gjennomført forhåndsgodkjennes av OBOS. [Klikk her for å lese mer.](#)

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På energimerking.no kan andelseier utarbeide energiattest for sin bolig.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lille Ekeberg Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker, utover det som er spesifisert i Borettslagsloven. Søknad om utleie/bruksoverlating gjøres digitalt på vibbo.no.

Kabel-TV og internett

Dagens avtale med Telia om TV- og bredbåndstjenester avsluttes 1. november 2025. Avtalen gir alle 50Mbit/s i grunnpakken kombinert med et bredt tilbud av TV-kanaler. Har du spørsmål, ta kontakt med Telias kundetjeneste, enten på chat eller på telefon 924 05 050, eller besøk hjemmesiden telia.no.

Fra 1. november 2025 overtar OBOS Nett som vår internettleverandør. Avtalen med OBOS Nett omfatter ikke kollektive TV-/strømmetjenester. Hver enkelt kan fritt velge leverandør og tegne sitt eget abonnement på TV-/strømmetjenester. Les mer om «[Ny leverandør av fibernett](#)» i eget avsnitt under styrets arbeid.

Bærekraft

Boligselskapet gjennomførte i 2023 første del i OBOS' Bærekraftsmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftsmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Per april 2025 er bærekraftskartleggingen i styrerommet fullført. Det vil fremover være fokus på bærekraft i vedlikehold og drift av borettslaget.

Gjeldende avtaler

Telia – kabel-TV og internett, fram til 1. november 2025
Skan-kontroll – internkontroll lekeplass, løpende årlig
Rentokil – skadedyr / forebyggende, løpende
Tronslien (tidl. GrøntMiljø) – vaktmester- og gartnertjenester, 2023–2026
OBOS-nøkkel – løpende
Rene Trapper – vask fellesarealer, løpende fra 2022
Niwi – renhold av søppelskur og containere, løpende
Wattif (tild. Electric Freeway) – administrasjon av ladeanlegg, fra 2023
DSI – service på vaskerier
EBS – betalingssystemer vaskerier
Låshuset – service på låssystem løpende
Rørleggervakta – løpende
ElektroSivert – løpende
Lumon – godkjent leverandør av balkonginnglassing

Oversikt over gjennomførte aktiviteter, større vedlikehold og rehabiliteringer

2025	Drenering rundt enkelte av blokkene
2025	Rens av ventilasjonssjakter fra kjøkken og bad igangsatt i mai 2025 – fullføres i september
2025	Kamerainspeksjon av samtlige pipeløp
2025	Radonmåling i 1. etasje
2024	Innkjøpt nye vimpler
2024	Brannetting av gjennomføringer (Firesafe)
2024	Nye garasjeporter på begge garasjer
2024	Byttet alle brannslukningsapparater (Firesafe)
2024	Byttet lamper i alle oppganger og ved inngangspartier
2024	Montert to nye sykkelsskinner
2024	Inspeksjon av alle pipeløp og ildsteder (OBRE)
2023–2024	Etablering av vaktmesterrom i nedlagt vaskeri Enoks vei 4
2023	Inspisert og rengjort sluk på balkonger
2023	Internkontroll elektro, inkl tavler og utbedringer (ElektroSivert)
2023	Rørprøver og analyser av soil-/avløpsrør (TT-teknikk)
2023	Rørprøver og analyser av vann-/kobberrør (SINTEF)
2023	Piperehabilitering (del 2)
2023	Installasjon av OBOS nøkkel på ytterdør i samtlige oppganger
2022	Piperehabilitering (del 1)
2022	Oppgradering av 2 tavlerom
2022	Etablering av 40 plantekasser
2021–2022	Oppstart foryngelses beplantning av trær
2021–2022	Nullstilling av samtlige hekker, påfylling av jord og bark
2021	Tilstanden på trær i borettslaget ble kontrollert av arborist
2021–2022	Etablering av 3 nye sittegrupper ute og 2 griller
2021	Montering av nye røykvarsler
2021	Maling av alle verandaer
2021	Oppgradering av infrastruktur for TV og internett
2020	Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2021–2025
2019–2020	Etablert 34 ladeplasser på felt K, L og M i løpet av 2019/20
2019	Påbegynt grønt prosjekt/utemiljø
2018	Byttet vinduer og verandadører
2018	Nytt elektronisk låssystem
2018	Oppmerking av parkeringsplassene
2018	Kontroll og nødvendige utbedringer av soilrør – rør-i-rør
2017	Startet arbeid med å skifte porttelefoner
2014	Brannslukningsapparater kjeller og loft
2014	Pusset opp inngangspartiene

2014	Nye brannslukningsapparater i alle leiligheter
2011–2012	Piperehabilitering og vindusutskifting
2010–2010	Renset alle ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad
2009	Full rehabilitering av 10 balkongtak med store råteskader. Montert gummimembran på 37 balkongtak for å unngå ytterligere råteskader.
2008–2008	Det har vært utført maling av resten av balkongene. Noen av beboerne har villet gjøre det selv, mens andre har fått malerfirma til å utføre dette i regi av borettslaget. Alle oppganger har blitt malt.
2008	31 balkongtak er reparert
2007–2007	Maling og takteking. Ca 100 trevinduer er malt. Malt noen av balkongene. Tekket om 24 av takene. Filtrene i alle innblåsningsventiler er skiftet i alle leiligheter.
2007–2008	Rehabilitering av rør og sluk ble startet mai 2007 og avsluttet i februar/mars 2008.
2007–2008	Skifte av alle branndører i kjeller m/pumpe
2006	Kabel-TV-anlegg. Oppgradering av borettslagets felles kabel-TV-anlegg. Oppgraderingen gir også beboerne muligheter til digitale TV-signaler og bredbåndstjenester
2004	Loftsdører, inngangsdører, lysarmatur. Nye dører til loft godkjent i henhold til branntekniske krav (B-60). Oppussing av alle inngangsdører. Ny lysarmatur i alle oppganger.
1999	Oppgradering av alt grøntanlegg, lekeplasser og parkeringsplasser. Alle oppgangene ble pusset opp.
1997–1998	Full rehabilitering av alle fasader med etterisolering og utskiftning av alle balkonger
1996	Oppussing av samtlige vaskerier; innredet nytt styrerom i Enoks vei 6.
1994–1995	Utskiftning av alle utvendige spillvannsledninger.
1992–1993	Utskiftning av all elektrisk installasjon i hele borettslaget.
1988	Skiftet alle tak; skiftet alle utgangsdører og montert porttelefonanlegg.

Borettslaget og generalforsamlingen

Andelseiere i et borettslag har bruksrett til en bestemt leilighet. Bygningene og tomten eies i felleskap med de andre andelseierne.

Borettslag ledes av et styre. Styret velges av generalforsamlingen som avholdes minst én gang i året. Alle andelseierne har rett til å delta, komme med forslag og å stemme over saker som tas opp på generalforsamlingen. Det valgte styret har fullmakt til å ta avgjørelser på vegne av fellesskapet og er ansvarlig for vedlikehold og den daglige driften av borettslaget, i tråd med borettslagsloven, vedtekter og vedtak fattet på generalforsamlingen.

Styret har oversikt over borettslagets økonomi, lån og vedlikeholdsbehov, og må fastsette felleskostnader som sørger for forsvarlig drift. Styret skal holde andelseiere og beboere godt informert om drift og vedlikehold.

Det valgte styret

Bestemmelsesretten over den daglige driften har beboerne delegert og betrodd til sitt styre.

OBOS får av og til henvendelser fra beboere som er misfornøyde med styrene sine eller bomiljøet, og ønsker at OBOS skal gripe inn. OBOS kan ikke gripe inn og instruere styrelederen. Hvis beboerne vil kaste styret, må det en generalforsamling til. Ifølge borettslagsloven velges styret av generalforsamlingen, og det er også generalforsamlingen som kan avsette et styre.

Om valgkomiteen

Valgkomiteen skal finne kandidater som kan velges inn til styret, valgkomité eller andre komitéer og grupper som det skal velges representanter inn i.

Helst skal borettslagets styre bestå av personer som utfyller hverandres kompetanse, personlige egenskaper, interesser og alder. Det skal også etterstrebes en god kjønnsbalanse.



Til generalforsamlingen i Lille Ekeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lille Ekeberg 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 regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024-2025 Lille Ekeberg 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

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.		5 455 176	7 027 754
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 044 456	-732 351
Tilbakeføring av avskrivning	14	142 698	173 052
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-991 838	-1 006 239
Innsk. øremerk. bankkto		-12 589	-7 040
B. ARETS ENDR. I DISP. MIDLER		182 727	-1 572 579
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 637 903	5 455 176
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 782 845	6 180 258
Kortsiktig gjeld		-144 942	-725 082
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 637 903	5 455 176

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 491 189	10 478 754	11 486 000	12 212 000
Innbetalinger		0	7 986	0	72 000
Ladeinntekter EL-bil		66 586	9 946	0	0
Antenneanlegg		97 116	93 486	90 000	90 000
Andre inntekter	3	181 783	12 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		11 836 674	10 602 172	11 588 000	12 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-33 276	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-260 000	-236 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-142 698	-173 052	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-259 145	-246 100	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-45 831	-103 033	-130 000	-130 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 594 049	-4 901 249	-4 770 000	-10 045 000
Forsikringer		-729 656	-574 286	-632 000	-758 000
Kommunale avgifter	9	-2 417 091	-2 057 533	-2 429 000	-2 751 880
Energi/fyring		-365 898	-388 535	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 054 202	-1 007 214	-1 050 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-739 734	-574 106	-571 000	-978 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 702 038	-10 351 458	-10 792 000	-17 036 880
DRIFTSRESULTAT		2 134 636	250 714	796 000	-4 650 880
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	143 105	119 675	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 233 285	-1 102 740	-1 326 000	-1 176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 090 180	-983 065	-1 306 000	-1 156 000
ARSRESULTAT		1 044 456	-732 351	-510 000	-5 806 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 044 456	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-732 351		

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	3	142 701
Miljøbankkonto, øremerket		391 021	332 403
SUM ANLEGGSMIDLER		62 820 651	62 904 731
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 000	74 225
Forskuddsbetalte kostnader		1 087 587	1 060 010
Driftskonto OBOS-banken		1 139 892	1 293 575
Driftskonto OBOS-banken II		38 608	38 397
Sparekonto OBOS-banken		3 504 757	3 714 050
SUM OMLØPSMIDLER		5 782 845	6 180 258
SUM EIENDELER		68 603 495	69 084 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		46 600 862	45 556 407
SUM EGENKAPITAL		46 622 462	45 578 007
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 779 759	21 771 597
Borettsinnskudd	16	686 100	686 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	370 232	324 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 836 091	22 781 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 368	537 561
Påløpte renter		6 574	109 164
Påløpte avdrag		0	78 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 942	725 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 603 495	69 084 989
Pantstillelse	18	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Janecke Løyning

Tom Atle Hirko

Espen F. Johannessen

Geir Millstein

Audun Dye Wikestad

Monica Svoren

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 073 869
Parkeringsleie	284 700
Driftskostnad for ladestasjon	121 500
Stikk i bod	17 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 497 089

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 100
Parkering elbil	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 491 189

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	12 000
Automatpenger	69 408
Tilskudd fra Enova	96 250
Viderefakturert eierskiftegebyr	4 125
SUM ANDRE INNTEKTER	181 783

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 875
OBOS Prosjekt AS	-24 951
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 005
SUM KONSULENTHONORAR	-45 831

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-320 761
Drift/vedlikehold VVS	-136 432
Drift/vedlikehold elektro	-910 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 882 249
Drift/vedlikehold brannsikring	-298 683
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 040
Kostnader dugnader	-1 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 594 049

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 565 389
Feieavgift	-38 352
Renovasjonsavgift	-813 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 417 091

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 259
Vaktmestertjenester	-114 223
Renhold ved firmaer	-412 955
Andre fremmede tjenester	-111 129
Kopieringsmateriell	-7 163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kontorkostnader	-2 273
Telefon, annet	-13 275
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-739 734

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	133 888
SUM FINANSINNTEKTER	143 105

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-1 233 080
Renter på leverandørgjeld	-205
SUM FINANSKOSTNADER	-1 233 285

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	10 603 044
Oppskrevet 1972	1 867 315
Tilgang 2005	48 124 933
SUM BYGNINGER	60 595 292

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.134/bnr.6 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2018	645 375
Tilgang 2019	607 500
Tilgang 2020	180 000
Avskrevet tidligere	-1 432 874
	1
LYSKASTERE	
Tilgang 2020	156 100
Avskrevet tidligere	-156 099
	1

Uteanlegg	
Tilgang 2021	467 123
Avskrevet tidligere	-324 423
Avskrevet i år	-142 698

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-142 698
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BOLIGKREDIT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-27 579 704
Nedbetalt tidligere	5 808 107
Nedbetalt i år	991 838

-20 779 759

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-20 779 759
------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949	-686 100
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-686 100
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-370 232
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-370 232
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 100
Pantelån	20 779 759
TOTALT	21 465 859

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

Bygninger	60 595 292
Tomt	1 834 335
TOTALT	62 429 627

**0032 Lille Ekeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER 2025:**

Styreleder, som er på valg:

Janecke Løyning

Vårsvingen 11
janeckeloyning@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Millstein

Enoks vei 17
geir.millstein@wemail.no

Styremedlemmer som er på valg:

Espen Fremgaard Johannessen

Enoks vei 25
espenfj@runbox.no

Tom Atle Hirko

Barnehjemsveien 11
tom.hirko@outlook.com

Alexander Myhre Soelberg (tidligere vara,
gjenvelges som fast representant)

Barnehjemsveien 1
alex.soelberg@gmail.com

Berit Elise Roald (ny)

Enoks vei 29
b.roald@outlook.com

Som varamedlemmer foreslås:

Thomas Aga Ulvestad (ny)

Vårsvingen 15
ulv77@hotmail.com

Ulla-Kristin Støvring Holsten (ny)

Vårsvingen 9
ulla.villard@hotmail.com

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Janecke Løyning

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Alexander Myhre Soelberg

Som valgkomité foreslås:

Ina Eriksen (gjenvalg)

Enoks vei 19
ina_e@mac.com

Mariann Ravnanger Nilsen (gjenvalg)

Enoks vei 19
mariann.ravnanger@gmail.com

Valgkomitéen innstiller til gjenvalg på styreleder og to styremedlemmer, et nytt styremedlem går fra vara til fast styremedlem for den kommende valgperioden, ett nytt styremedlem kommer inn for ett år. Ett styremedlem er ikke på valg i år.

Styret vil bestå av seks medlemmer, der styreleder og tre av styrets medlemmer velges for to år det ene året og to styremedlemmer velges for to år det andre året. Dette bidrar, etter valgkomitéens vurdering, til å sikre kontinuitet i styrets arbeid og driften av borettslaget.

Valgkomitéen har som mål å sette sammen et styre som representerer borettslaget godt, med spredning på adresser, en god kjønnsbalanse og spredning i alder. Godt samarbeid og tilstrekkelig kontinuitet, kombinert med å slippe til noen nye stemmer i styret, er også viktig for vår anbefaling. Samt at de som er med i styret, så langt det er mulig, er godt egnet til arbeidet med sine ulike fagkompetanser.

Valgkomitéen presiserer i år som i fjor, at borettslagets styre skal videreføre ordningen med **møtende vara-representanter på styrets møter** i den kommende valgperioden. Dette gir vara-representantene mulighet i å delta i styrearbeidet, og – om de ønsker å stille til valg som styremedlem året etter – vil de vite hva de går til og ha kunnskap om hva vervet innebærer. Vi ønsker også at møter legges til dager der alle kan delta, og at møteinnkalling sendes ut i god tid.

Vi anmoder også styret om en god og vennlig tone i sosiale medier.

Dato 05.05.2025

I valgkomiteen for Lille Ekeberg Borettslag

.....
Ina Eriksen /s/
.....

.....
Mariann Ravnanger Nilsen /s/
.....

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 32 Selskapsnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Janecke Løyning velges som møteleder ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Varmepumper tillates i Lille Ekeberg borettslags leiligheter etter nærmere utredning og retningslinjer.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring i husordensregler

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy o.l er kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–16.00 på lørdager.

Musikkøvelser er tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Janecke Løyning

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Alexander Myhre Soelberg

☐ Espen Fremgaard Johannesen

☐ Tom Atle Hirko

Styremedlem halv periode (kun 1 skal velges)

☐ Berit Elise Roald

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Thomas Aga Ulvestad

☐ Ulla-Kristin Støvring Holsten

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Ina Eriksen

☐ Mariann Ravnanger

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Janecke Løyning

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Alexander Myhre Soelberg



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.

Vedtekter

for Lille Ekeberg borettslag org nr 954571343
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.03.06
Endret 09.04.2013, 19.04.2017, 08.04.2019 og 28.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Juridiske andeler utover de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) 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 overtagelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Med bruksoverlating menes enhver form for overlating mot vederlag eller etter annonsering. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Dersom slik bruksoverlating medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.
- (2) Andelseieren kan med styrets godkjenning 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.

- (3) 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.
- (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.

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

- (2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (3) 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikehold av malt trepanel på balkongene som er innglasset er andelseiers ansvar.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- (5) 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.
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) 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 vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og vedlikehold av malt trepanel på balkonger.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til gateplan til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (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

- (4) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (5) 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 beslutes 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslagets styre skal bestå av én styreleder og 3-5 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er to år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det er ønskelig at styreleder og styremedlemmer er bosatt i borettslaget.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- (3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med alminnelig flertall; å fremforhandle eller inngå kontrakter eller andre juridisk bindende avtaler av noen art, også når tiltaket/tiltakene i en slik kontrakt/avtale faller inn under borettslagets vanlige forvaltning, dersom kontraktens/avtalens totale utgiftsramme overstiger 100% av borettslagets årlige driftsinntekter.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Lille Ekeberg Borettslag

Endret på generalforsamlingen 07.05.2002, 12.04.2011, 09.04.2013, 26.05.2015,
19.04.2017, 17.04.2018.

Oppdatert på digital ekstraordinær generalforsamling 23. oktober–31. oktober 2020.

Endring i punktene 3, 5, 11 og 15 på ordinær generalforsamling 2024.

Innhold

1. Formål	2
2. Meldinger og henvendelser	2
3. Ro i borettslaget	2
4. Fellesrom og trappegang	2
5. Avfall	3
6. Vaskeri	3
7. Balkongene	3
8. Oppussing og ombygging	3
9. Navneskilt	4
10. Uteområdene	4
11. Parkering og trafikkforhold	4
12. Dyrehold	5
13. Bad, WC, kraner og ledninger	5
14. Ventilasjon	5
15. Brannvern	6
16. Forsikring	6

1. Formål

Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø, ivareta andelseiernes rettigheter og verne om eiendommen. Hver enkelt av oss, i fellesskap, er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget er et godt sted å bo.

Alle andelseiere er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle som gis adgang til leiligheten.

Enkelte av punktene i husordensreglene er utdypet på borettslagets hjemmeside.

2. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra andelseiere om brudd på husordensreglene sendes skriftlig til Styret.

Meldinger og henvendelser fra Styret eller OBOS skal gjelde på samme måte som husordensreglene, frem til neste generalforsamling.

3. Ro i borettslaget

Leilighet og fellesarealer skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med Styret og med samtykke fra naboer.

Hvis det holdes fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00 må man melde fra til naboer i god tid. Man plikter å rette seg etter klager på støy ved slike sammenkomster.

4. Fellesrom og trappegang

Fellesrom er innendørsarealer som ikke hører til leilighetene, bla kjeller og loft.

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom og trappegang. Dører låses og lyset slukkes når fellesrom forlates.

Gjenstander må ikke lagres eller plasseres i fellesrom eller blokkere trapper.

Barnevogner og sykler kan plasseres i fellesbod, rullatorer kan plasseres ved postkassene.

Ytterdøren skal være låst hele døgnet og uvedkommende skal ikke slippes inn.

5. Avfall

Bruk alltid avfallsbeholder tilhørende din adresse. Husholdningsavfall sorteres i poser for restavfall, matavfall og plast. Papp og papir flatpakkes og kastes i egen beholder.

Returbeholder for glass- og metallemballasje finnes i nærområdet.

Alt annet avfall må leveres på en gjenvinningsstasjon.

Ikke plasser avfall eller gjenstander som skal kastes ved siden av avfallsbeholderne.

6. Vaskeri

For informasjon og regler for bruk av fellesvaskeri henvises det til borettslagets nettside.

7. Balkongene

Balkongenes innvendige areal tilhører leiligheten.

Ved søknad til Styret og godkjenning tillates innglassing med godkjent system, markise med godkjent duk og godkjent montering. Montering og vedlikehold bekostes av andelseier.

Avstand fra balkonggulv til toppen av rekkverket skal være minimum 90 cm. Balkongene kan benyttes til lufting og tørk av tøy, så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Banking og risting av tøy og sengeklær skal ikke gjøres ut fra balkonger eller ut av vinduene.

Grilling med trekull på balkongen er ikke tillatt.

Antenner og fastmonterte gjenstander må ikke settes opp uten godkjennelse fra Styret.

8. Oppussing og ombygging

Før større forandringer, f.eks. endring av vegger, rehabilitering av bad, utskifting av entrédør eller installasjon av ildsted, skal søknad sendes til Styret. Behandlingstid på søknad er ca 1–4 uker. Søknaden må inneholde en beskrivelse av arbeidet og tegning som viser endringen.

Når Styret har godkjent søknaden, må andelseier selv undersøke om endringen er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven.

Hvis endringen er søknadspliktig må andelseier selv søke om nødvendige tillatelser. Kostnader i forbindelse med saksbehandling hos offentlige myndigheter og/eller bistand fra byggt teknisk fagkyndig betales av andelseier.

Endringer må ikke igangsettes uten nødvendige tillatelser.

Ved installasjon eller endring av ildsted, skal det sendes kontrollerklæring til Brann- og redningsetaten.

Ved større forandringer i leiligheten må det alltid brukes fagfolk. Andelseier vil bli holdt ansvarlig dersom det utføres arbeider som skader konstruksjon og/eller bæring i bygningene.

Naboer må varsles før oppstart av omfattende oppussingsprosjekter.

Ved oppussing og ombygging må andelseier sørge for at støv og søppel fra arbeidet fjernes fra fellesarealene.

9. Navneskilt

Postkasser og ringetablå skal merkes med andelseiers navn.

10. Uteområdene

Områdene rundt blokkene er andelseiernes felles uteområder. Alle plikter å verne om trær og busker, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig.

Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt. Ballspill er kun tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 alle dager. Det oppfordres til å bruke Ekebergsetta til fotballsparking.

Ikke kast mat på bakken, dette trekker rotter og mus til borettslaget.

11. Parkering og trafikkforhold

Parkering skal skje på anviste plasser.

Parkering på borettslagets parkeringsplasser skal skje i tråd med parkeringsreglene. Leietagere av borettslagets parkeringsplasser plikter å benytte tildelt parkeringsplass. Dersom leietager heller benytter gateparkering kan leieavtalen sies opp slik at plassen kan leies ut til andre interesserte.

Kjøring og parkering på stikkveiene tillates kun for nødvendig av- og påstigning eller av- og pålessing. Biler parkert på stikkveiene kan være til hinder for utrykningskjøretøyer. Det er

ikke tillatt å parkere på plener etc. Styret kan rekvirere borttauing av biler feilparkert på borettslagets område.

Kjør alltid forsiktig på småveier og stikkveier. Unngå unødig kjøring gjennom Vårsvingen og inn Barnehjemsveien, der noen oppganger har hovedinngangsdøren rett ut i veien.

12. Dyrehold

Dyrehold (hund og utekatt) tillates kun hvis dette ikke er til ulempe for andre andelseiere. Ulemper kan for eksempel være støy, lukt, avføring i sandkasser, astma-/allergiplager, psykiske ulemper som frykt for hund mm.

Før anskaffelse av husdyr må søknad sendes til Styret. Borettslagets dyreholdserklæring må undertegnes og vedlegges søknaden.

Styret behandler søknaden og kontakter berørte naboer og kartlegger evt. ulemper. Hvis berørte naboer samtykker kan søknaden godkjennes. Hvis berørte naboer ikke samtykker kan dyrehold ikke tillates. Det kreves ingen erklæring eller dokumentasjon fra berørte naboer med begrunnelse for hvorfor de evt ikke samtykker.

Ved særskilte behov for husdyr, f.eks. førerhund eller servicehund, vil søknaden få særskilt behandling.

13. Bad, WC, kraner og ledninger

Gjør deg kjent med hvor stoppekran(er) for leilighetens vannrør er plassert og hvordan de(n) betjenes.

Oppgangens hovedstoppekran er i kjellergang, se skilting/merking.

Det er i andelseierens egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Vaktmesteren utfører ikke utbedringer på utstyr som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar.

14. Ventilasjon

Bygningene har naturlig ventilasjon. Luftsirkulasjonen i leiligheten er avhengig av frisk luft utenfra og avtrekk som fører luft ut av leiligheten.

Det er ikke tillatt å tette/stenge lufteventiler eller å montere avtrekksvifte i ventilene som er tilknyttet felles luftekanal. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappegang.

Les mer om ventilasjon og inneklime på borettslagets nettside.

15. Brannvern

Brannsikringsutstyr

Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslukkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Alle borettslagets leiligheter er utstyrt med ett pulverapparat og minimum én røykvarsler.

Andelseier skal påse at røykvarsler fungerer og at pulverapparatets manometer står på grønt. Borettslaget foretar periodisk kontroll av utstyret.

Dersom utstyret er defekt, må andelseier melde fra skriftlig til Styret.

Brannforebygging

Alle beboere må holde rømningsveier åpne og hindre at det oppstår brannfarlige situasjoner.

Det er ikke tillatt å lade batterier til elektriske sykler, sparkesykler og ståbrett i boder eller fellesarealer.

Det er ikke tillatt å lade lithiummatterier (til verktøy ol.) i boder og fellesarealer om natten eller uten tilsyn.

Det er ikke tillatt å oppbevare gass (eks. til grill) i boder eller i fellesarealer.

16. Forsikring

Innbo- og løsøreforsikring tegnes av hver enkelt andelseier. Borettslaget har borettslagsforsikring.

For mer informasjon om forsikring eller melding av skade se borettslagets nettside.



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 32

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG 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 3. februar kl. 09:00 og lukker 6. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/32>

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.

Borettslagets fellesavtale for internett

Borettslagets avtale med Telia (tidligere Get) strekker seg så langt tilbake som til 2012 – og mulig enda lengre – hele historikken er dessverre ikke tilgjengelig digitalt. Nåværende avtaleperiode går ut i 2025. Det siste året har vi hatt endel problemer med internett og TV, og tiden er inne for å oppgradere til fibernett inn i hver leilighet.

Styrets oppgave er å fremforhandle en fellesavtale som er best mulig tilpasset beboernes behov og vaner, og samtidig sørge for at felleskostnadene holdes nede.

Veivalg

Statistikk fra SSB/Norsk mediebarometer viser at bruken av internett øker for alle aldersgrupper. Mens antallet som ser direkte-TV har gått kraftig ned.

Vi står nå ved et veivalg, der det er naturlig å vurdere om den kollektive avtalen skal inneholde:

- En kombinasjon av internett og TV-pakke som vi har i dag
- Kun raskt internett og fleksibilitet til å velge TV-/strømmetjenester individuelt

Sett deg godt inn i saken før du stemmer

Etter et grundig forarbeid har vi kommet fram til to alternativer som vi tror er gode valg for fellesskapet. Når vi nå stemmer over ønsket alternativ velger vi også hva en ny fellesavtale skal inneholde.

Vi anbefaler alle å sette seg grundig inn i saken, og lese vedleggene som inneholder informasjon fra Norsk mediebarometer og en sammenligning av vurderte løsninger. Hvis noe er uklart still gjerne spørsmål i kommentarfeltet under saken.

Godt valg!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE EKEBERG 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.

I et digitalt møte som dette er det naturlig at møteleder er veileder og moderator, samt svarer på spørsmål og kommentarer.

Styrets innstilling

Janecke Løyning foresås som møteleder

Forslag til vedtak

Janecke Løyning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.

Forslag til vedtak

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Denne saken inneholder to vedlegg.

I vedlegget *Sammenligning og valgmuligheter* vises en skjematisk oversikt og sammenligning av de to avtalene vi skal stemme over. I oversikten vises også et alternativ vi har vurdert som unødvendig dyrt og for lite fleksibelt, spesielt for de som kun har behov for raskt internett.

I vedlegget *Norsk Mediebarometer* vises grafikk hentet fra SSB som viser utviklingen i TV- og internettbruk.

Nedenfor presenteres de to alternativene vi skal stemme over:

OBOS Nett

Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: 1000 Mbit/s
- TV-/strømmetjenester:
 - Velges og faktureres individuelt (Allente, RiksTV eller Strim med OBOS-rabatt)
 - NRKs kanaler er tilgjengelig for alle via internett uten ekstra kostnad
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: Gratis
- Responstid hjelpetelefon: 1,53 minutter i snitt i 2023

Priser:

- Kr 619 488,00 per år (prisgaranti i 5 år)
- Totalt for 5 år: kr 3 097 440,00 (prisgaranti i 5 år)
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Alle i borettslaget får maks internetthastighet, ingen vil ha behov for å kjøpe ekstra internetthastighet.
- Individuelle behov for TV- og strømmetjenester dekkes ved at de som ønsker selv velger leverandør og innhold, og faktureres individuelt. OBOS Nett har avtale med Allente, RiksTV og Strim for rabatterte tjenester, og bistår med installasjon samtidig som fiber legges inn i leilighetene.
- TV kan velges inn og ut etter ønske, ikke bundet til én TV-leverandør.
- Avtalen gir det samme tilbudet om maks internetthastighet til alle husstander.
- Laveste kostnad for borettslaget.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Telia Flex bredbånd 1000

Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: 1000 Mbit/s eller 50 Mbit/s + Basis TV-pakke + 5 poeng

- TV-/strømmetjenester: Basis TV-pakke kan velges til fordel for internetthastighet, i tillegg kan hver enkelt husstand kjøpe tilleggspoeng hos Telia for større TV-/strømmepakke og/eller raskere internett
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: Mot betaling per punkt
- Responstid hjelpetelefon: Erfaringsmessig 20–60 minutter

Priser:

- Kr 751 824,00 pr år (prisjustering hvert år)
- Totalt for 5 år: 3 991 536,00 (inkl. 3% prisjustering)
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Hver husstand velger selv om de ønsker
 - 1000 Mbit/s (maks internetthastighet) eller
 - en kombinasjon med 50 Mbit/s + basis TV-pakke.
- Ved begge valg kan man kjøpe tilleggspoeng for ekstra TV-innhold og/eller internetthastighet.
- Avtalen favoriserer husstander som har behov for basis TV-pakke og lav internetthastighet.
- Dyreste av de to forslagene, men rimeligere enn dagens avtale.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Antatt behov for fremtiden

Dagens avtale med Telia:

- TV-/strømmetjenester: Basis TV-pakke + 55 poeng
- Internetthastighet: 50 Mbit/s
- Årskostnad 2025: kr 1 087 587,00

TV-vaner: Måten vi ser på TV er endret siden dagens fellesavtale ble inngått. Tidligere så flere direkte-TV, man så på det som ble vist på kanalen der og da, og flere kanaler å velge mellom var en fordel.

I dag ser vi TV på en annen måte, mange bruker strømmetjenester og apper på smart-TV, og ser på det de ønsker når det passer. Man trenger ikke lenger se direkte-TV i «sanntid». Det er også stor forskjell på hva vi ønsker å se, noen ser kun nyheter, andre mest sport, filmer eller serier. Det er store variasjoner.

En kostbar TV-pakke, tilsvarende dagens, vil med stor sannsynlighet ikke passe alle, derfor tror styret fleksibiliteten ved å selv kunne velge både leverandør og størrelsen på en TV-pakke vil være beste løsning.

Internett: Bruken av internett øker jevnt blant alle aldersgrupper (se vedlegg). Alle TV- og strømmetjenester leveres over internett. Mange har hjemmekontor, og de fleste har en telefon som er koblet til internett. I tillegg bruker alarmsystemer, lydanlegg og husholdningsmaskiner som koketopper, stekeovner, vaskemaskiner, støvsugere mm. internett – listen er lang, og behovet for god internettkapasitet og hastighet øker.

Vi har i dag rundt 100 husstander som betaler ekstra for høyere internetthastighet. Dette tyder på at internetthastigheten i dagens avtale ikke er tilstrekkelig. For å møte fremtidens behov og sikre at alle får tilstrekkelig internett vil en løsning med maks hastighet til alle husstander være et godt valg for borettslaget. Dette vil gi stor frihet for individuelle valg og vil holde kostnadene for fellesskapet nede.

Styrets innstilling

Styret er delt i om det er riktig å komme med en innstilling i saken. Et mindretall i styret ønsker ikke å ta stilling.

Flertallet i styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 1. OBOS Nett som ny leverandør av internett.

- Med OBOS Nett er alle sikret maks internetthastighet.
- Hver husstand står fritt til å velge ønsket TV-/strømmeavtale som faktureres individuelt. OBOS Nett har avtaler med aktører som gir oss gode priser (se vedlegg).
- Felleskostnadene kan holdes nede og videre økning (i 2026) kan flate noe ut. Samtidig får vi noe mer rom i budsjettet for nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Ved å velge **OBOS Nett** fremfor avtalen med Telia, sparer vi:

- kr 132 336,00 første år
- kr 894 096,00 over en fem års periode (inkl. estimert prisøkning på 3%)

Sammenlignet med dagens avtale sparer vi:

- kr 482 275,00 første år (inkl. kostnader for mobilt bredbånd til ladestasjonene som i dag dekkes over leie av ladeparkeringsplasser).

Forslag til vedtak 1

OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)

Forslag til vedtak 2

Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)

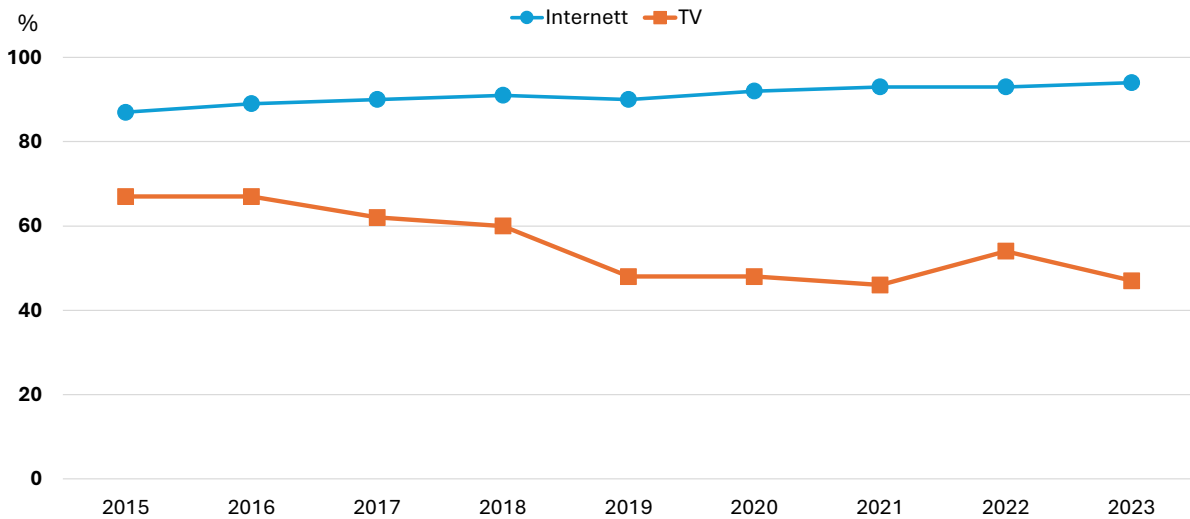
Vedlegg

1. Norsk Mediebarometer.pdf
 2. Sammenligning og valgmuligheter.pdf
-



Samlet bruk av TV og internett per år

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.



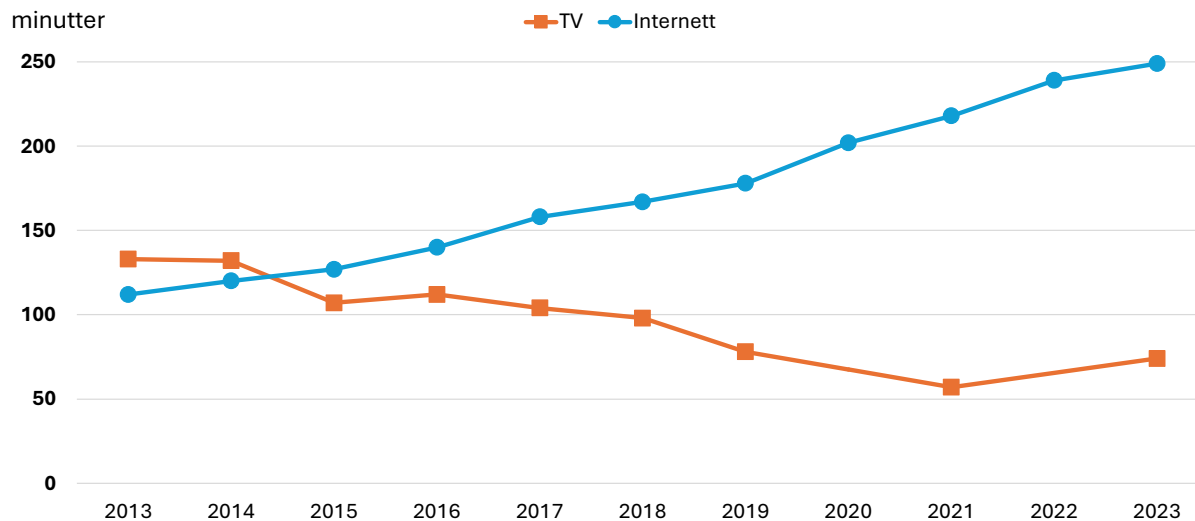
<https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer>



Tid brukt på TV og internett en gjennomsnittsdag

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

- Minutter brukt på internett øker
- Minutter brukt på TV-titting går ned (tall for 2020 og 2022 mangler)



<https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer>

Vedlegg 1

9 av 20

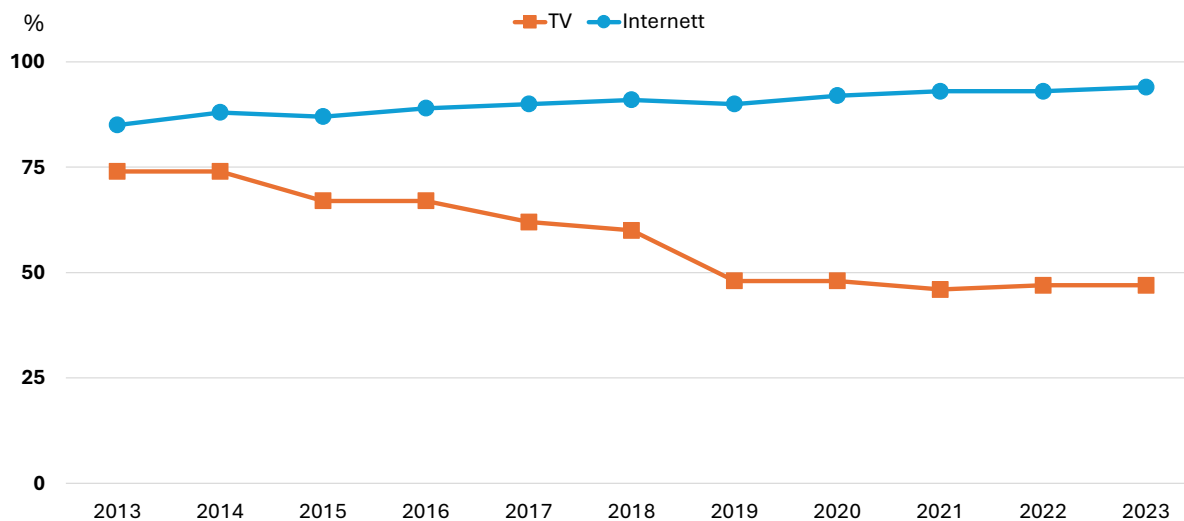
Norsk Mediebarometer.pdf



Andel som har brukt TV og internett en gjennomsnittsdag (i %)

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

- Andel av befolkningen som bruker internett en gjennomsnittsdag øker og nærmer seg 100%
- Andelen av befolkningen som ser TV en gjennomsnittsdag går ned, og ligger i 2023 på 47%.



<https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer>

Vedlegg 1

10 av 20

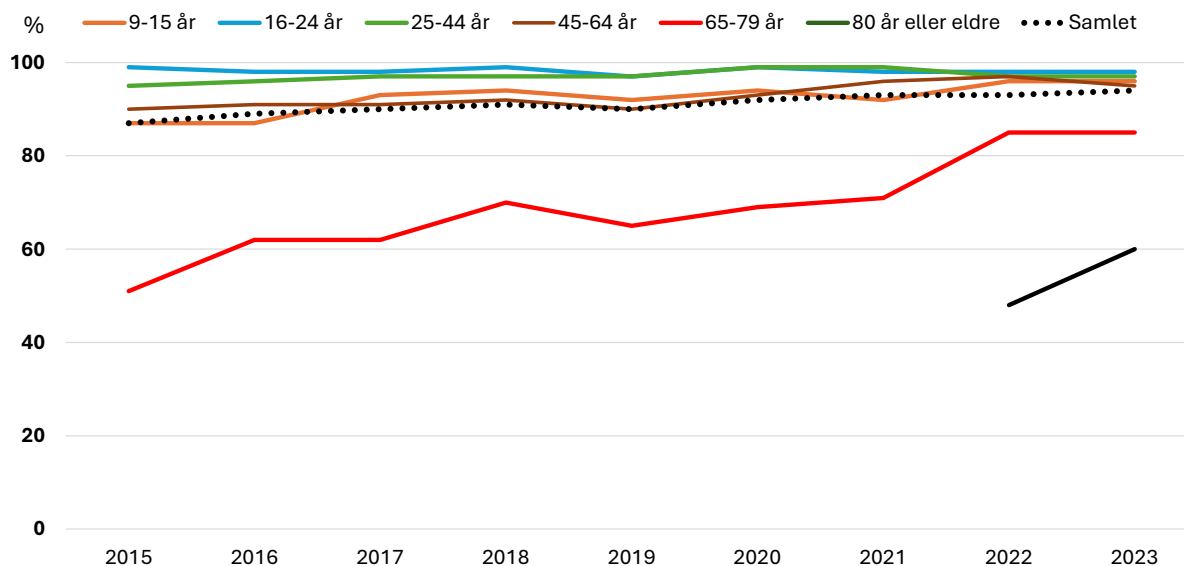
Norsk Mediebarometer.pdf



Bruk av internett per år etter alder og samlet

Aldersgruppen 80 år eller eldre var ikke inkludert i undersøkelsene før i 2022.

- Andelen som bruker internett ligger høyt og øker for de eldste



<https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer>

Vedlegg 1

11 av 20

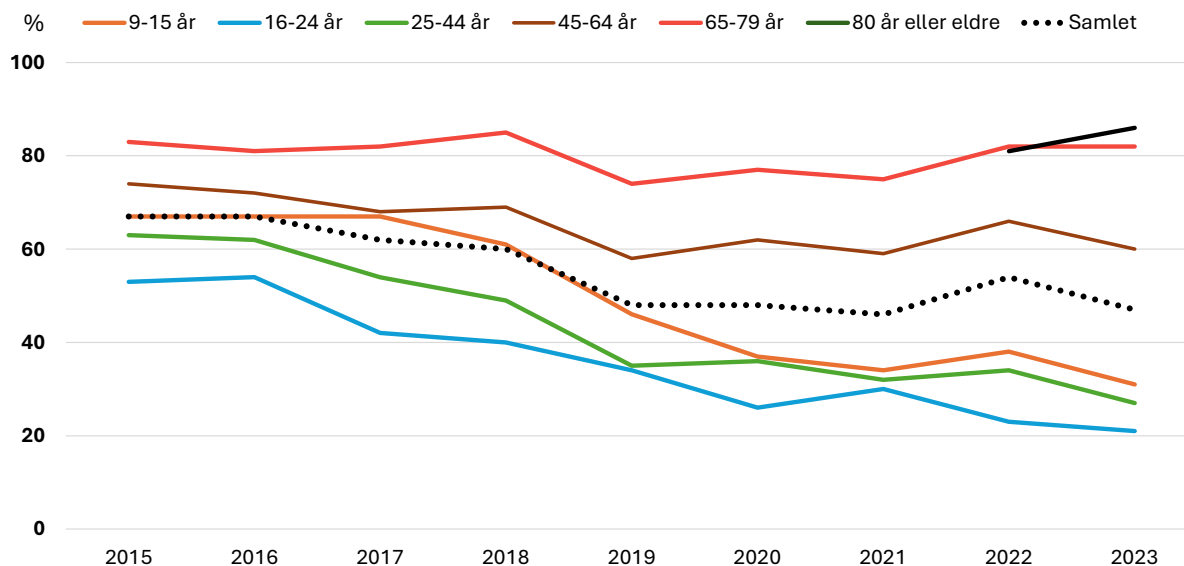
Norsk Mediebarometer.pdf



Bruk av TV per år fordelt på alder og samlet

Aldersgruppen 80 år eller eldre var ikke inkludert i undersøkelsene før i 2022.

- Andelen som ser på TV viser en nedadgående trend



<https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer>

Vedlegg 1

12 av 20

Norsk Mediebarometer.pdf



Fellesavtale internett – sammenligning	FELLESAVTALE		FELLESAVTALE		UAKTUELL	
	OBOS Nett		Telia 1 Flex bredbånd 1000		Telia 2 Flex universal 100	
Årskostnad for borettslaget første år NOK	619 488,00		751 824,00		1 036 944,00	
Prisgaranti	JA		NEI (estimert prisstigning 3%)		NEI (estimert prisstigning 3%)	
Totalt kostnad for avtaleperiode (5 år) NOK	3 097 440,00		3 991 536,00		5 505 277,00	
Internett til styrerom	GRATIS		MOT BETALING		MOT BETALING	
Internett til parkeringsfelt med ladestasjoner	GRATIS		MOT BETALING		MOT BETALING	
Nytt fibernett til hver leilighet (Punkt-til-punkt)	INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD		INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD		INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD	
Innhold i avtalen	Netthastighet	TV/strømming	Netthastighet	TV/strømming	Netthastighet	TV/strømming
Alternativ 1	1000 Mbit/s	Ingen*	1000 Mbit/s	ingen	750 Mbit/s	ingen
Alternativ 2		*NRK sine kanaler er gratis for alle via internett.	50 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng	500 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng
Alternativ 3		Hver husstand velger selv om de ønsker en TV-/strømmetjeneste og faktureres individuelt. Eks Allente, Riks-TV eller Strim med OBOS-rabatt. Les mer her .			250 Mbit/s	Basispakke + 30 TV-poeng
Alternativ 4					100 Mbit/s	Basispakke + 50 TV-poeng
			Basispakke inneholder: NRK 1, 2, 3 og tegnspråk; TV2 Direkte, Zebra, Nyheter, Livsstil; Max; TV3; 3+; Fem; TV Norge; Frikanalen; Lokal-TV; Heim; Naturkanal1; TVL. Hver husstand kan kjøpe ekstra poeng for TV-kanaler/strømmetjenester og internethastighet ved behov, på samme måte som i dag.			
Åpningstid hjelpetelefon	Mandag-fredag: 08:00–20:00, lørdag: 10:00–14:00, søndag: stengt		Mandag-fredag: 08:00–18:00, lørdag: 09:00–15:00, søndag: stengt			
Responstid hjelpetelefon	Snitt i 2023: 1,53 minutter		Erfaringsmessig: ca 20–60 minutter			

Les mer om det totale tilbudet fra Allente her: allente.no/stream/

Sammenligning og valgmuligheter.pdf



OBOS Nett + RiksTV

Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/riksTV

Les mer om det totale tilbudet fra RiksTV her: riksTV.no/

Betales gjennom felleskostnadene		TV-/strømmepakker fra RiksTV				
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	RiksPakken	SportsPakken	StrømmePakken	Fleksipakken	
239,00	GRATIS	459,00	399,00	399,00	349,00	
Prisgaranti i fem år		Velg din TV-pakke! RiksPakken Før deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport. SportsPakken Før deg som liker et godt utvalg av sport. StrømmePakken Før deg som elsker gode filmer og serier. Fleksipakken Før deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris				
		Antall kanaler	60+	50	50	22 (16+6)
		Antall rom / steder	4	4	4	1
		Nett-TV	✓	✓	✓	✓
		Filmlene	✓	✓	✓	✓
		TV 2 Play Basis	✓	✓	✓	✓
		BBC Nordic+	✓	Ikke tilgjengelig	✓	Ikke tilgjengelig
		Nordisk Film+	✓	Ikke tilgjengelig	✓	Ikke tilgjengelig
		Max	✓	Ikke tilgjengelig	✓	Ikke tilgjengelig
		SkyShowtime	✓	Ikke tilgjengelig	✓	Ikke tilgjengelig
		TV 2 Sport 1 og 2	✓	✓	Tilleggspakke	Tilleggspakke
		Eurosport-kanalene	✓	✓	Tilleggspakke	Tilleggspakke
		V sport-kanalene	✓	✓	Tilleggspakke	Tilleggspakke

Vedlegg 2

15 av 20

Sammenligning og valgmuligheter.pdf



OBOS Nett + Strim

Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: strim.no/kampanje/oon

Les mer om det totale tilbudet fra Strim her: strim.no

Betales gjennom felleskostnadene		TV-/strømmepakker fra Strim		
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	StrimMindre	StrimMye	StrimMest
239,00	GRATIS	349,00	519,00	569,00
Prisgaranti i fem år		OBOS Nett-kunder: Strim gratis i 60 dager		
		Strim Mindre 349 kr/mnd ✓ 13 TV-kanaler ⓘ ✓ TV 2 Play ⓘ Med reklame ✓ Max ⓘ Med reklame ✗ Viaplay ✗ SkyShowtime ✗ BritBox ✗ BBC Nordic+ Velg pakke Hva er inkludert?	Strim Mye 519 kr/mnd ✓ 13 TV-kanaler ⓘ ✓ TV 2 Play ⓘ Med reklame ✓ Max ⓘ Med reklame ✓ Viaplay ⓘ ✓ SkyShowtime ⓘ ✗ BritBox ✗ BBC Nordic+ Velg pakke Hva er inkludert?	Strim Mest 569 kr/mnd ✓ 31 TV-kanaler ⓘ ✓ TV 2 Play ⓘ Uten reklame ✓ Max ⓘ Med reklame ✓ Viaplay ⓘ ✓ SkyShowtime ⓘ ✓ BritBox ⓘ ✓ BBC Nordic+ ⓘ Velg pakke Hva er inkludert?



Telia Flex bredbånd 1000 + ekstra poeng

Les mer om tilbudet fra Telia her: telia.no/borettslag/flex-bredband-1000/

Betales gjennom felleskostnadene	Selvvalgte tillegg				
Per husstand per måned første år	Ekstra TV-poeng	Bredbåndshastighet			
290,00		50 Mbp/s	250 Mbp/s	500 Mbp/s	1000 Mbp/s
Prisen vil bli justert hvert år	Uten TV				0,00
	5 TV-poeng	0,00	99,00	199,00	249,00
	30 TV-poeng	99,00	198,00	298,00	348,00
	50 TV-poeng	149,00	248,00	348,00	398,00

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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 3.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.02.25

Selskapsnummer: 32 Selskapsnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Janecke Løyning er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)
- ☐ Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)



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 LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 127.

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. I tilfeller der årsmøtet ikke velger møteleder, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

I et digitalt møte som dette er det naturlig at møteleder er veileder og moderator, samt svarer på spørsmål og kommentarer.

Styrets innstilling

Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Janecke Løyning velges som møteleder



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 112

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 109

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

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: 110

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 105

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000,-.

Justeringen på 50.000,-, utgjør 232,- kroner ekstra per leilighet i året.

Begrunnelse for økning

Styregodtgjørelsen har lenge ligget vesentlig lavere enn gjennomsnittet for borettslag på tilsvarende størrelse og alder, og med tilsvarende vedlikeholdsbehov. Med foreslåtte økning nærmer vi oss gjennomsnittet.

Arbeidsmengde: Styret har hyppige møter og legger ned mye tid på styrearbeid og følger tett opp ulike prosesser og større vedlikeholdsprosjekter.

Rekruttering: Det er utfordrende å rekruttere til styret. Et økt honorar, som kompensasjon for arbeidsbelastningen kan bidra til større interesse for å påta seg tillitsverv for borettslaget.

Motivasjon: Styrearbeidet er både interessant, givende og ikke minst lærerikt. Et honorar som kompenserer for faktisk nedlagt tid vil motivere tillitsvalgte til å fortsette å bruke sin fritid på styrearbeid for borettslaget.

Fordeling av honorar

Honoraret fordeles på hele styret, som i perioden har bestått av 6 faste medlemmer og 2 varamedlemmer. Det er styret selv som vedtar fordelingen av honoraret basert på deltagelse i styrearbeidet, arbeidsbelastning/-oppgaver og ansvar.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Fremmet av: Sølvi Løchen

Varmepumper minsker strømforbruket og gir varme om vinteren og nedkjøling om sommeren. Man vil oppnå lavere kostnader til strøm og mer behagelige innendørstemperaturer.

Det er behov for at styret utreder hvilken varmekilde som egner seg best og hvilke konsekvenser varmepumper kan få (støy, spillvann, ventilasjon, eksteriør, mm.). Dessuten undersøke om det finnes støtteordninger for varmepumper (for eksempel Enova). I tillegg utarbeides felles retningslinjer for installering av varmepumper.

Det vil være valgfritt å installere varmepumpe.

Styrets innstilling

Kommentar

Styret har arbeidet med å kartlegge/belyse fordeler og mulige ulemper ved å tillate installasjon av varmepumper i borettslaget. Vi har hatt dialog med ventilasjonsspesialister, gjort egen research og bedt om innspill på vibbo.

Til slutt har vi sett på et utkast til retningslinjer/regler dersom saken skulle få flertall.

Fordeler

- Miljøvennlig og lavere energiforbruk til oppvarming
- Bedre inneklima
- Kan brukes til kjøling om sommeren

Ulemper/utfordringer

- Inngrep i fasade
- Kostbar installasjon og kostbart å tilbake stille
- Støy fra varmepumpen
- Vibrasjon som forplanter seg i bygningen
- Mulig dryppelyd fra spillvann
- Håndtering av spillvann
- Ikke egnet på innglasset balkong
- Forsikringsdekning ved evt skader – det er mulig at skader dekkes av borettslagets «ting»-forsikring, det er også mulig at dette kan føre til økt forsikringspremie, egenandel må i alle tilfeller dekkes av den som eier varmepumpen
- Liten økonomisk gevinst – kostbar anskaffelse og montering gir ingen gevinst ved strømforbruk under 15 000 kW/h i året
<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/varmepumper/luft-til-luft-varmepumpe/>
Varmepumpekalkulator:
https://varmepumpe.no/varmepumpe-kalkulator?utm_source=adwords_search&utm_medium=c&utm_campaign=61171

Utkast til retningslinjer/regler

Reglene skal sikre riktig plassering, montering og fornuftig bruk for å unngå at naboer opplever plager med støy og vibrasjon.

Krav til varmepumpe:

1. Maks støy ved drift 35 dB
2. Må ha funksjon for nattmodus for å reduseres støy på natten

Krav til installasjon/drift:

1. Installerer av f-gass-sertifisert installatør tilhørende f-gass-godkjent firma
2. Plasseres på egen balkong, på balkonggulvet, under balkongrekkverk og ikke synlig fra utsiden
3. Vibrasjonsdempere må benyttes
4. Kobles til en jordet strømkurs med jordfeilbryter
5. Spillvann dreneres ned taknedløpet
6. Varmekabel må installeres i hele taknedløpet, for å unngå frostskafer om vinteren

Søknadsplikt:

Montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret. Søknad må inneholde:

- Dokumentasjon på at installatør er f-gass-sertifisert og firmaet f-gass-godkjent
- Dokumentasjon på at valgte varmepumpe tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
- Plan for montering og vedlikehold/serviceavtale

Beboer som ønsker å installere varmepumpe plikter:

1. å velge en varmepumpe som tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
2. at installasjon og drift tilfredsstiller borettslagets "Krav til installasjon/drift"
å inngå en serviceavtale og at service utføres iht plan/avtale slik at plager med støy og vibrasjon unngås, også
3. over tid
4. å benytte nattmodus, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
5. å begrense bruk av aircondition, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
6. å sørge for at spillvann dreneres ned taknedløpet
7. å installere og drifte varmekabel i taknedløpet for å unngå at spillvann forårsaker frostskafer
å fjerne sin varmepumpe og tilbakestille fasaden for egen regning ved:
 - mislighold av regler og plikter
 - berettigede klager som følge av støy/vibrasjon
8. – arbeid som må utføres på fasaden

Beboer har alt ansvar for sin egen varmepumpe og vil bli holdt erstatningspliktig dersom installasjon og/eller bruk av varmepumpen fører til skader.

Husk at vi stemmer over om montering av varmepumper skal tillates for de som ønsker det, og ikke om man selv ønsker å installere varmepumpe.

Styret ønsker ikke å ta stilling i denne saken.

I

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 73

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Endring i husordensregler

Fremmet av: Mariann Ravnanger

Ønsker å gjøre husordensreglene noe mer skjerpet på tidsrom for når det er tillatt med støy. Vi bor i veldig lite lydisolerte bygg, og byggestøy er krevende når det pågår over lengre tid og spesielt når det utføres på helg. Derfor ønsker jeg å verne mer om helg, og ønsker derfor å endre tidspunkt for avslutning på støyende aktivitet fra 18 til 16.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å **mot** forslaget om endring i husordensreglene.

Under begrunner vi hvorfor:

Kommentar

Dagens husordensregler om ro i borettslaget lyder, i sin helhet, som følger:

3. Ro i borettslaget

Leilighet og fellesarealer skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med Styret og med samtykke fra naboer.

Hvis det holdes fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23.00 må man melde fra til naboer i god tid. Man plikter å rette seg etter klager på støy ved slike sammenkomster.

Når man bor i borettslagsblokk, må det forventes noe støy fra naboer. Man må ta hensyn til, men også tåle sine naboer. Samtidig skal man kunne leve et fritt og godt liv uten urimelige regler og begrensninger.

Styret har forståelse for at det i enkelte blokker kan være støy fra oppussing over lengre tid, ved at lyd og vibrasjon forplanter seg i blokka. Spesielt når flere leiligheter selges i samme periode kan dette vare lenge.

Innstramming av husordensreglene gjør kanskje slike perioder bedre for naboene, men rammer også beboere som en sjelden gang bruker lørdagen på reparasjoner og prosjekter som kan skape støy.

Å begrense tidsrommet det er tillatt å utføre spesielt støyende aktiviteter, vil nødvendigvis fjerne behovet for å utføre slike aktiviteter, man vil kun begrense tidsrommet de kan utføres. Styret mener det bør være mulig å utføre små reparasjoner i hjemmet ved behov, uten risiko for å bryte husordensreglene.

Styret anbefaler å stemme **mot forslaget** om endring i husordensreglene, og beholde dagens tekst, som gjengitt i styrets innstilling under «Kommentar» lenger opp.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 75

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Janecke Løyning (101 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Janecke Løyning

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Atle Hirko (84 stemmer)

Espen Fremgaard Johannesen (93 stemmer)

Alexander Myhre Soelberg (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Atle Hirko

Espen Fremgaard Johannesen

Alexander Myhre Soelberg

Styremedlem halv periode (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Elise Roald (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Elise Roald

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ulla-Kristin Støvring Holsten (88 stemmer)

Thomas Aga Ulvestad (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ulla-Kristin Støvring Holsten

Thomas Aga Ulvestad

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Ina Eriksen (88 stemmer)
Mariann Ravnanger (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ina Eriksen
Mariann Ravnanger

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janecke Løyning (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janecke Løyning

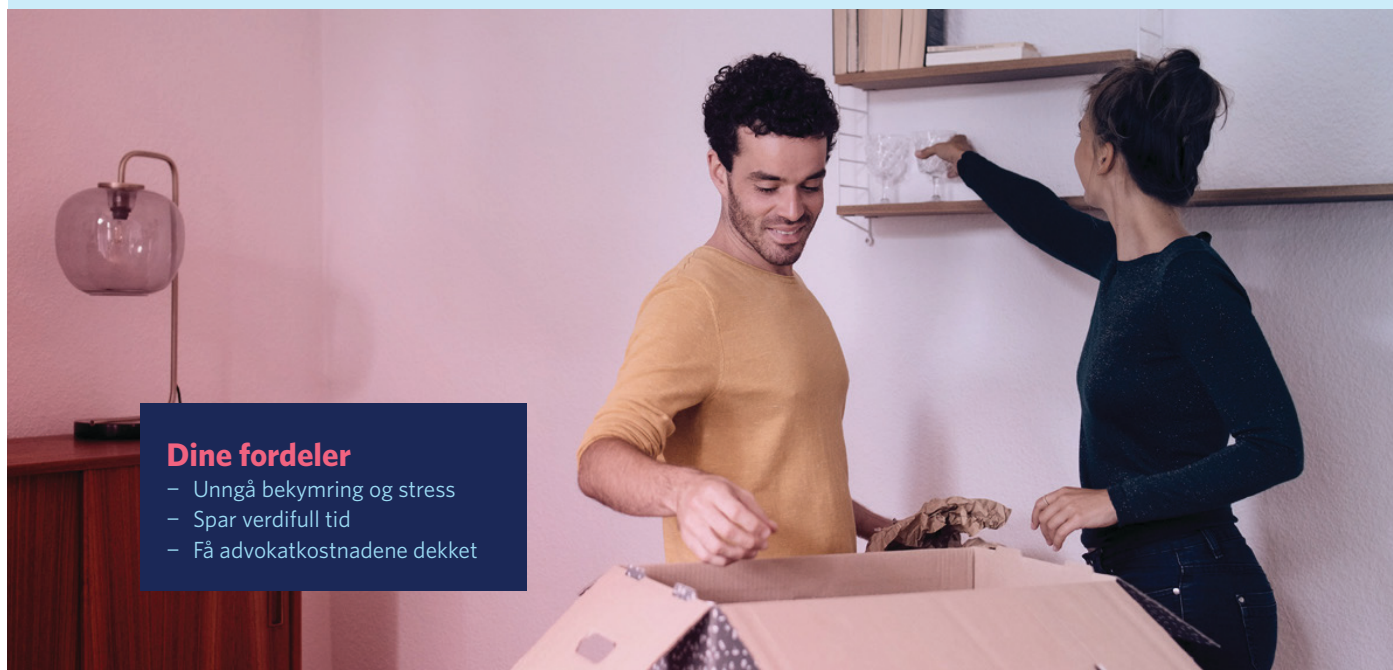
Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Myhre Soelberg (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Myhre Soelberg

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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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, krokhangte 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

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!



Anya Martinsen
Eiendomsmegler | Partner

anya.martinsen@emera.no
+47 472 65 457

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.



Anya Martinsen
anya.martinsen@emera.no
472 65 457

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
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





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING