VÅRSVINGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Meglerinfo
Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Ekstraordinærtårsmøte 2025
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025
Vedtekter
Ekspedisjonsdokument Våningshus 1946
Ferdigattest Rullestolrampe 1993
Ferdigattest Fasadeendring 1998
Ferdigattest Utskiftning av terrassedør 2021
Orginale byggetegninger
Reguleringskart
Reguleringsbestemmelse S-2864
Reguleringsbestemmelse S-1667
Reguleringsbestemmelse S-3382
Reguleringsbestemmelse 2370
Reguleringsbestemmelse 22548
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Vårsvingen 13, 1181 OSLO

OSLO kommune

gnr. 134, bnr. 6

Andelsnummer 212

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 11.03.2025 **Rapportdato:** 15.03.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2783 **Referansenummer:** OG6504

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby

Uavhengig Takstingeniør

jan@takstpartner.no

924 69 095

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokken er oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Flere oppgraderinger er utført. Blant annet ble vinduer skiftet 2018 og det ble utført full fasaderehabilitering i 1997-1998. For mer informasjon om utført og planlagt vedlikehold henvises til styrets årsberetning. Likevel har eldre eiendommer normalt større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder og tid for oppgraderinger.
Leiligheten er en gjennomgående endeleilighet i 3. etasje med innglasset balkong og framstår med normal standard. Kjøkkeninnredning ble ifølge tidligere prospekt skiftet i 2009, ingen informasjon om når baderom ble modernisert, men antatt samme tid som kjøkken. Ellers framstår leiligheten som pent vedlikeholdt.
Tilstandsanalysen har avdekket noen symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som er gitt pga alder på baderoms vindu, entredør og felles vann og avløpsrør. I tillegg er det gitt TG 2 pga manglende fall på baderoms gulv, ikke dokumentasjon på utførelse av membranløsning og ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne på bad og ventilasjon av kjøkken. Det er gitt en TG 3 pga ikke ventilasjon av baderom bortsett fra å åpne vindu.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

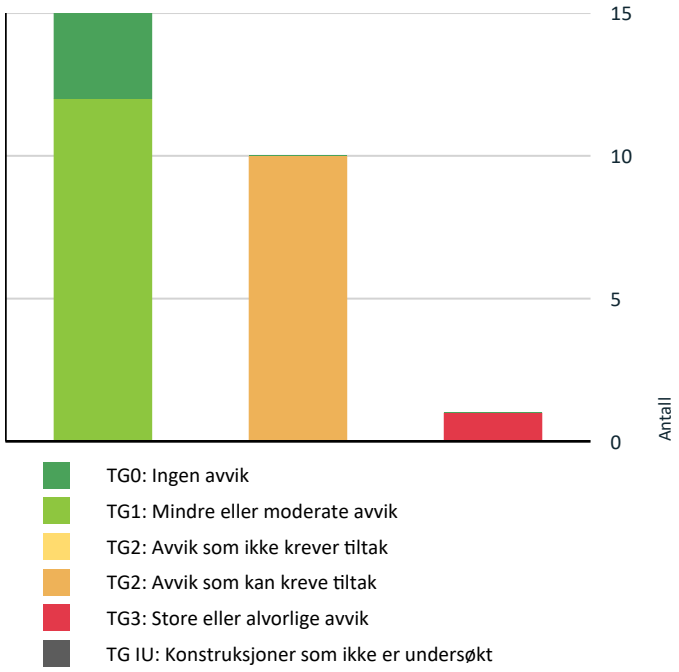
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

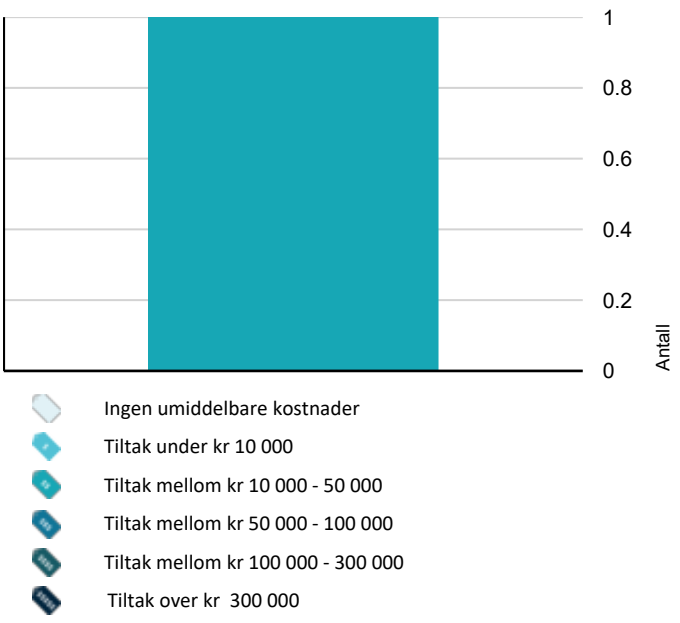
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår
1950

Kommentar
Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Boligblokk med tre etasjer, kjeller og loft. Adkomst til felles trapperom fra asfaltert gangvei.
Grunnmur i støpt betong. Murverk i bærende konstruksjoner og fasader, yttervegger utvendig etterisolert og forblendet med spekkmurt teglsten. Støpte etasjeskillere og støpt kjellergulv. Støpte trapper belagt med terrazzo, vinylbelegg på gulv i korridorer og malte murvegger.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og tre-lags isolerglass.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass på bad.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

TG 2 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet. Antatt fra 1980 tallet

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er nå ca 40 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og tre-lags isolerglass

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til vendt innglasset balkong fra stue.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, malte murvegger og malte betonghimlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Peisovn montert i stue.
Pipene i borettslaget ble rehabilitert i 2011/12.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med hvite karmer.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler og ble modernisert av forrige eier.

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med 20/20 fliser. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall er mindre enn 1:100 og ca 20mm høydeforskjell fra dørterskel til hjelpesluk og tilnærmet flatt til hovedsluk.
Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket, eller det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det anbefales regelmessig rens av begge sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran, sluk med klemring og dusj hjelpesluk på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membranløsning og øvrig konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:





3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon bortsett fra spalteventil i vindu og flat dørterskel.

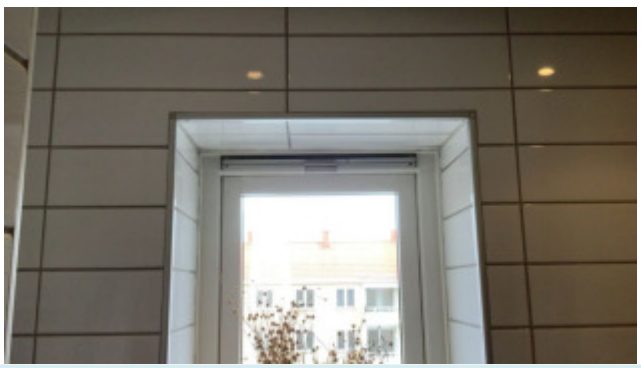
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Spalteventil i vindu gir for liten ventilering.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Ifølge originale tegninger er det ventliasjonskanal i vegg mellom bad og kjøkken og det høyst sannsynelig ventil i vegg til kanal som ligger over nedsenket himling på bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

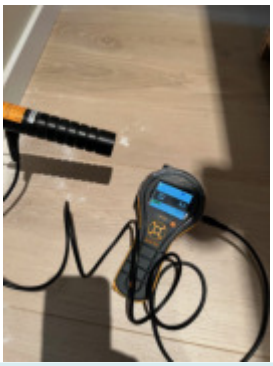


3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kvik innredning med hvite glatte skapfronter, kompaktlaminat benkeplater, underlimt rustfri oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, keramisk koketopp og kjøl-/fryseskap.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilterventilator samt ventil i yttervegg og ventilasjonskanal.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er kun kullfilterventilator og naturlig ventilasjon på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

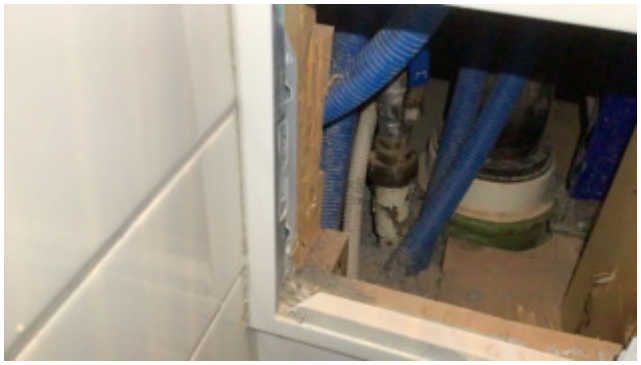
TG 2 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Stoppekraner på bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på felles vannledninger
Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

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 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

Årstall: 1950

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 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke ventilasjon over tak ved kjøkkeninnredning, kun kullfilterventilator.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har mulighet for elektrisk oppvarming med løse ovner. Gulvvarme på bad. samt gulvvarme på bad. I tillegg peisovn i stue.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 120 ltr varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Belysning

Downlights montert i himling på bad og i entre.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

3. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

9. 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?
   Ja Takstmannen har ikke autorisasjon for total taksering av el-anlegg. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at el-anlegg som ikke har hatt kontroll siste 5 år kontrolleres av autorisert elektriker eller E-verket.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Pulverapparat. Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

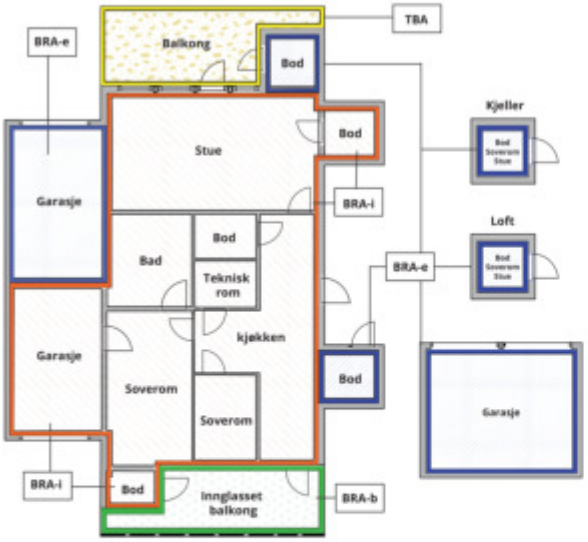
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	68		8	76	
Kjeller		18		18	
Loft					
SUM	**68**	**18**	**8**		
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken, Soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 11,2 og 7,2m² og en loftsbod med skråhimling med ca 7,5m² gulvflate og 0m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	68	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Mats Borgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	134	6		0	19880.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vårsvingen 13

Hjemmelshaver
Lille Ekeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
369/LILLE EKEBERG BORETTSLAG	954571343	369	OBOS Telefon; 22 86 55 00	Mats Borgersen og Tove Helen Borgersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
212	100

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		21 600
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		686 100
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		686 100

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms borettslagsleilighet beliggende på Ekeberg/Simensbråten i et etablert boligområde med blokk og småhusbebyggelse. Korte avstander til idrettsplass, skoler, offentlige kommunikasjonsmidler og Manglerud senter med et variert og allsidig servicetilbud. Ekebergsletta med tur og rekreasjonsområder i nærområdet.

Adkomstvei

Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Store åpne opparbeidede fellesarealer med store plenarealer, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	600710			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	15.03.2025	

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: 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 omsluttede 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger 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

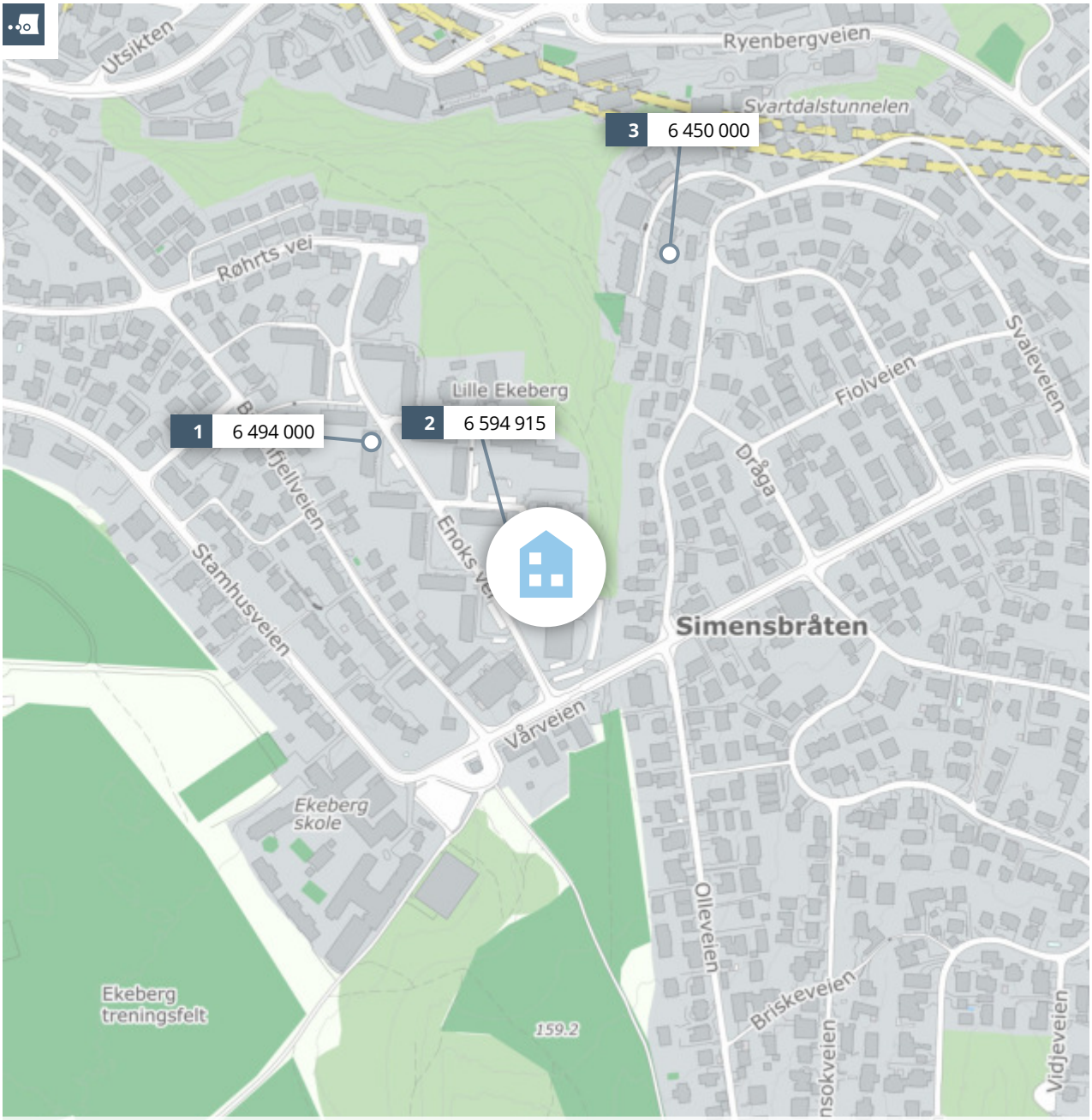
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OG6504

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VÅRSVINGEN 13

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 17.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Emir Resulbegovic.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vårsvingen 13, 1181 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1950

GNR 134 BNR 6 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS LILLE EKEBERG

Verdivurdert til

6 200 000

95 646	6 295 646	92 583
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	18 m²	8 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1950

Fellesutgifter	4 551
Formue	28 124
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Enoks vei 19 66 m² 1949 - etg 2 sov			27.11.2024	5 800 000	**6 400 000**	94 000	6 494 000	**98 394**
2	Vårsvingen 9 66 m² 1950 2. etg 2 sov			29.01.2025	6 000 000	**6 500 000**	94 915	6 594 915	**99 923**
3	Hans C. Gjefles vei 8 63 m² 2010 1. etg 2 sov			08.01.2025	6 600 000	**6 450 000**	0	6 450 000	**102 381**

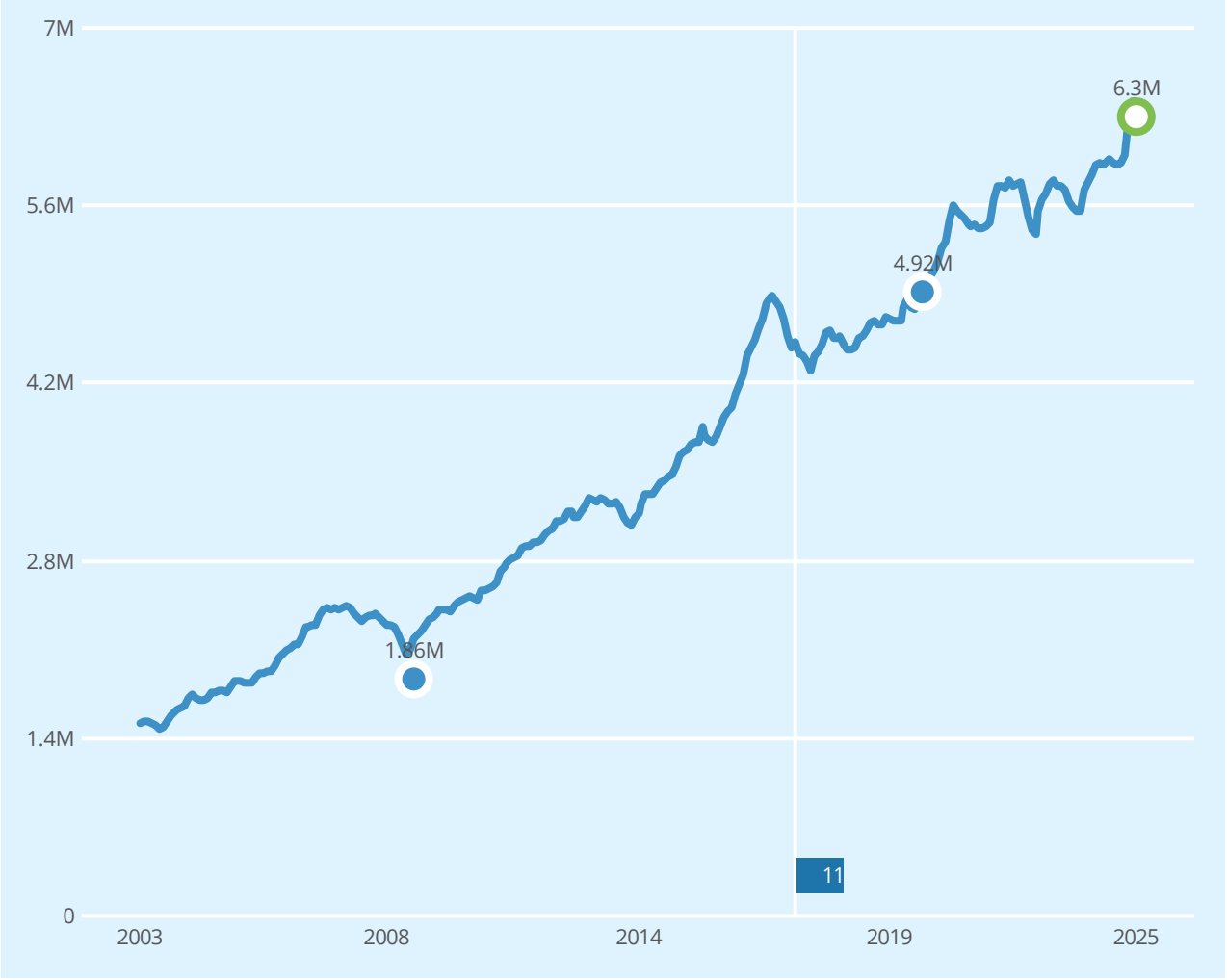
Vårsvingen 13. En unik 3-roms topp-/endeleilighet i 3. etasje med masser av lys gjennom store vinduer og god standard. Stor stue med utgang til vestvendt innglasset balkong på 8 m². Separat kjøkken med Kvik innredning. Pent flislagt bad med varmekabler. Etterspurt beliggenhet i stille gate på Lille Ekeberg.

Leiligheten inneholder: Entré, kjøkken, stue, 2 soverom og bad/wc. 2 kjellerboder samt loftsbod.

Topp/-endeleilighet i 3 etasje
Vinduer mot nord, vest og syd
Nye vinduer og balkongdør i 2018
Innglasset balkong
Totalt ca. 27 kvm med bodplass (18 kvm målbart areal)
Parkmessig opparbeidet fellesareal
Biloppstillingsplasser til leie
Lave omkostninger
Kort vei til park og natur i tillegg til kollektiv- servicetjenester

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+4 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
29.05.2020	09.06.2020	11.08.2020	4 650 000	4 800 000	121 000	4 921 000
15.02.2009	15.02.2009	16.03.2009	-	1 730 000	133 328	1 863 328

Leiligheter til salgs i LILLE EKEBERG grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

12.6M
12.3M
12.0M
11 675 000 Prisantydning i snitt
11.4M
11.1M
10.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i

67
dager

Leiligheter solgt i LILLE EKEBERG grunnkrets siste 6 mnd

13
leiligheter solgt

6.9M
6 696 000 Salgspris i snitt
6 548 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 583 Vårsvingen 13 Totalpris 6 295 646
91 872 LILLE EKEBERG grunnkrets i snitt siste 6 mnd
85 132 Nordstrand bydel i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250192

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mats Borgersen	Tove Helen Borgersen

Gateadresse
Vårsvingen 13

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 8027566

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

Document reference: 38250192

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

Svar | Nei

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, 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

Document reference: 38250192

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250192

Tilleggskommentar

Borettslaget har utbedret en kulde-bro i nord-vestlig hjørnet av store soverom i tak. Vindu på bad er punktert. Borettslaget skal utbedre dette da det er deres ansvar.

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 næringseiendom
- 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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 38250192

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mats Borgersem	96e31af064897c9ed63d22 47552be696f89aa705	09.03.2025 19:57:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Helen Borgersen	d15c8bfd9eb72cfe2997b810 125fb2fde519817b	09.03.2025 19:58:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250192

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

MEGLERINFO

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Rikke Egeland
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3006346@usermail.webmegler.no

8361776 32/369 11.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.03.2025.

Boligselskap:	32 Lille Ekeberg Borettslag
Organisasjonsnr:	954.571.343
Andelseier:	Tove Helen Borgersen Mats Borgersen
Leieobjektnr:	369
Adresse:	Vårsvingen 13, 1181 OSLO
Andelsnummer:	212
Borettsinnskudd:	kr 3.100,–
Hjemmeside:	http://www.lilleekeberg.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8027566.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel. Styret har i budsjettmøte besluttet å øke kat 001 +5% og kat 002 parkering + kr 50 pr mnd fra 01.01.2025.
- Rør og våtrom/bad er noe styret har kartlagt i noe tid. Foreløpig konklusjon i rapport fra OPAK er at avløpsrørene (som er behandlet med rør-i-rør) og vannrørene vil kunne benyttes i minst 10 år til. Borettslaget bør derfør planlegge rør- og våtromsrehabilitering fra ca 2027.
- Boligselskapets hjemmeside er https://vibbo.no/32
- Parkeringsplassene følger ikke leiligheten. Borettslaget har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Dersom du ønsker plass, ta skriftlig kontakt med styret, e-post lilleekeberg@styrerommet.no. Skriftlig oppsigelse må sendes styret; lilleekeberg@styrerommet.no
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207714046	A	20.522.954,-	13 år 4 md.	12		Flyt	5,79%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.551,– pr. md.

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. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	668,-	5.748,-	28.124,-	96.844,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207714046	95.646,-	863,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Siv Heim tlf.23 16 51 12 ev. pr. e-post: siv.heim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siv Heim Tvetenveien 150, 670 , 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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. 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.

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. Nye vinduer på baderommene
7. Sykkelboder
8. Ny infrastruktur for lading av biler – med støtte fra kommunen
9. Parkeringsregler
10. Justering av husordensregel "11. Parkering og trafikkforhold"
11. Justering av husordensregel "3. Ro i borettslaget"
12. Justering av husordensregel "5. Avfall"
13. Justering av husordensregel "15. Brannsikringsutstyr"
14. Utvendig pipeløp Enoksvei 7–17
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

17. Valg av valgkomité

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

Marius Berntzen og Astrid Bistrup 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

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

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

Vedlegg
1. S-032 Årsrapport styrerommet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-.

Dette er en økning på kr 24.000,- fra forrige periode. Sammenlignet med tilsvarende borettslag er det fortsatt lavt.

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, arbeidsinnsats/-oppgaver og ansvar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260.000.

Sak 6

Nye vinduer på baderommene

Forslag fremmet av:
Lisbeth Nilsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Alle vinduer og balkongdører ble skiftet ut i 2019, med unntak av vinduene i baderommene – i påvente av rehabilitering av vann- og avløpsrørene. Nå er prosjektet "Rør og våtrom" avsluttet, men vinduene roper etter rehabilitering!

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi utfyllende informasjon knyttet til bytte av vinduer:

Bakgrunnsinformasjon

Alle vinduene i leilighetene, med unntak av baderomsvinduene, ble byttet i 2017/2018. Bytte av baderomsvinduer ble utsatt fordi det i 2017/18 lå i planene å gjennomføre rør-rehabilitering med rehabilitering av alle baderom ca 2027.

Rørrehabiliteringen er nå utsatt inntil videre, da rørprøver viser at borettslagets rør kan leve i mange tiår til. Mer informasjon om dette står i årsrapporten for 2023 og på vibbo.

Energieffektivisering (ref. OBOS Energikartlegging)

Baderomsvinduene måler ca 45cm X 90cm, det tilsvarer et samlet vindusareal på 87,48 kvm for alle baderomsvinduene i borettslaget

Utskifting gir en samlet estimert årlig energibesparelse på 12.000 KWh for hele borettslaget (216 leiligheter) – tilsvarer 56 KWh per leilighet i året.

Estimert kostnadsramme (ref. OBOS Energikartlegging)

OBOS prosjekt har estimert bytting av alle baderomsvinduene til ca NOK 1.000.000,-. Styret mener dette er altfor lavt, med tanke på ulike løsninger, bla med fliser i vinduskarmer, i baderommene.

Viktige punkter for bytte av baderomsvinduene

- Tiltaket har marginal energiøkonomisk effekt, men anses som et komfort- og vedlikeholdstiltak
- Ved et bytte vil alle leilighetenes vinduer være fra nogenlunde samme tidspunkt
- Styret har vedlikeholdsplikt og må bytte vinduer der behovet er prekært, det er sannsynligvis kostnadseffektivt å bytte alle samtidig

Spørreundersøkelse

Basert på 73 svar viser spørreundersøkelsen at:

- 52% har vinduer fra 1997

- 18% har vinduer fra 1987
- 7% har vinduer fra 2012
- 23% er usikre på vindustype
- 50% svarer at de ikke har problem med dagens vindu, blant disse er er det vinduer både fra 1997, 1987 og 2012

Gjennomføring og økonomi

Forslagsstiller ønsker bytting "så snart som mulig". Styret tolker at "så snart som mulig" betyr når det er økonomisk forsvarlig og mulig å gjennomføre.

Dersom forslagsstiller forslag får flertall ønsker styret å forplikte seg til følgende plan:

- Prising og forprosjekt i 2024/2025
- Vurdering og valg av finansiering (mulig låneopptak)
- Gjennomføring av prosjektet senest 2027

Styrets vurdering:

Saken stemmes over i to trinn.

Styret anbefaler å stemme FOR saken i første trinn.

I neste trinn anbefaler styret å stemme for **forslag 2:** at styret kan vurdere og bestemme omfanget av prosjektet.

Ved dette valget **kan** det utføres trinnvis. Men dette blir en vurdering styret må ta på vegne av borettslaget mht økonomi og øvrige vedlikeholdstiltak.

Styret har vedlikeholdsplikt og må bytte vinduer som er i dårlig stand.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Nye vinduer på baderommene
- Mot Nye vinduer på baderommene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret sørger for at vinduet på baderommet i alle leilighetene blir skiftet ut så snart som mulig.
2. Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme omfanget av og tidspunkt for bytting av baderomsvinduer.

Sak 7

Sykkelboder

Forslag fremmet av:
Merethe Elleflaadt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sykkelboder

Styrets innstilling
Det har kommet forslag fra andelseier om å utrede mulighet for sykkelboder.

Styrets vurdering:
Generalforsamlingen har tidligere stemt ned forslag om etablering av sykkelbod på grunn av kostnadene for bygging mv. Styret erfarer likevel at bedre dekning og løsninger for sykkelparkering stadig etterspørres.

Ved enkelte adresser er det stor underkapasitet på sykkelparkering og andre steder er det ikke sykkebod i kjeller. Det etterspørres også løsninger for sikker parkering av lastesykler mv. På enkelte adresser er det montert skinne for enklere buksering av sykler opp og ned fra kjeller, og denne løsninger bør evalueres.

Styrets vurdering er at løsninger for sykkelparkering med fordel kan utredes, herunder mulige tekniske og fysiske løsninger (flere stativer, sykkelboder, kjellerboder mv), kostnader – samt ulike måter å finansiere eventuelle sykkelboder på. Feks gjennom en leieordning tilsvarende parkeringsplasser for bil.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstiller om å utrede muligheten for sykkelboder, samt andre alternativer for sykkelparkering, kostnader og finansieringsmuligheter.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede.muligheten for sykkelboder

---

Sak 8

Ny infrastruktur for lading av biler – med støtte fra kommunen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behovet for billadeplasser vil øke i årene som kommer. Og Oslo kommune tilbyr nå en generøs støtte ved utbygging av **infrastruktur** for lading av biler.

Støtte fra kommunen
Kommunen dekker inntil 50 % av investeringskostnadene, dog maks 8.000,- pr parkeringsplass. Dette vi gi oss et tilskudd på ca. 34 % av det foreløpige kostnadsoverslaget og støtten vil utgjøre rundt kr **500.000,-**.

Infrastruktur

Støtten gjelder kun infrastruktur, styret forslår derfor å legge strømkabler ut til hver parkeringsplass og sette opp tilpassede stolper. Slik blir alle parkeringsplassene klargjort for lading av elbil.

Leietagere av plassene må selv kjøpe inn ladestasjon og benytte på sin plass når behovet oppstår. Leietager er eier av og ansvarlig for sin egen ladestasjon.

Fordeler med løsningen

- Lave felles investeringskostnader for borettslaget sammenlignet med tidligere utbygging, fordi innkjøp av ladestasjoner ikke betales av fellesskapet
- Lavere driftskostnader for fellesskapet ettersom hver enkelt er ansvarlig for sin egen ladestasjon
- Vi unngår at ladestasjoner blir stående ubrukt - de skaffes av brukerne etter behov
- Ingen favorisering av elbileiere ved tildeling av parkeringsplasser
- Løsningen gjør det lettere å bytte til ladbar bil, man slipper å vente på ny parkeringsplass dersom man ønsker å gå over til elbil

Denne utbyggingen blir et tillegg til vår eksisterende infrastruktur.

Kostnadsoverslag og finansiering

Med kommunal støtte vil kostnaden for infrastruktur til alle parkeringsplasser estimeres til ca. **kr 1.100.000.** En forutsetning for utbygging av kabler og stolper er at vi får innvilget støtten fra Oslo kommune.

Kostnaden kan finansieres med oppsparte midler eller låneopptak.

For å få kommunal støtte må det søkes i 2024. Dette er årsaken til at vi fremmer forslaget om utbygging nå.

Styrets innstilling

Med forutsetning om at borettslaget får innvilget støtte fra kommunen får styret mandat til å igangsettes utbygging av ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser, som beskrevet ovenfor.

Prosjektet gjennomføres med en forventet kostnad på ca. 1,1 mill kr.

Denne saken fremmes av styret, som anbefaler vedtaksforslaget nedenfor.

Forslag til vedtak

Det bygges ut ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser i 2024, forbeholdt innvilget støtte fra kommunen.

Sak 9

Parkeringsregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at endringer i parkeringsreglene skal vedtas av årsmøtet. Vi opplever at dette var en mindre god beslutning.

Endringer i parkeringsreglene bør kunne vedtas av styret, som i de fleste tilfeller har best oversikt over hva som er til beste for fellesskapet og hele borettslaget. Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS anbefaler også at ansvaret for parkeringsreglene ligger hos styret.

Vi ser også behov for enkelt å kunne justere reglene i takt med fremtidige endringer av parkeringsplassene.

Styret ønsker derfor at parkeringsreglene igjen skal kunne endres og vedtas av styret.

Styrets innstilling

Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.

Sak 10

Justering av husordensregel "11. Parkering og trafikkforhold"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Punktet foreslås endret noe ettersom parkeringsreglene foreslås endret tilbake til at de igjen kan forvaltes og vedtas av styret til beste for fellesskapet.

Andre avsnitt i forslaget til ny tekst er nytt. Dette skal sikre at ikke borettslagets utleide parkeringsplasser blir stående tomme. Dette er viktig da vi har knapphet og ventetid på parkeringsplasser til utleie i borettslaget.

Dagens tekst:
11. Parkering og trafikkforhold

Parkering skal skje på anviste plasser.

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.

Forslag til ny tekst:
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.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "11. Parkering og trafikkforhold" endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensrelene punkt "11. Parkering og trafikkforhold"

Sak 11

Justering av husordensregel "3. Ro i borettslaget"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslått endring skal gjøre punktet lettere å etterleve.

Dagens regel 3 brytes ofte når man benytter håndverkere, som normalt starter kl. 08:00. Det er positivt at det benyttes fagfolk ved arbeid i leilighetene, derfor foreslås det å endre tredje avsnitt om "spesielt støyende aktiviteter" slik at husordensreglene ikke brytes når man benytter håndverkere og fagfolk.

I tillegg er det gjort forkortelse i andre avsnitt og små tekstlige endringer i siste avsnitt.

Dagens tekst

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. Med ro menes at det eksempelvis ikke brukes radio/TV og musikkanlegg slik at det forstyrrer naboer, eller foregår støyende aktiviteter.

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

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

Hvis det, ved spesielle anledninger, 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 evt klager på støy ved slike sammenkomster.

Forslag til ny tekst:

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.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget" endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget"

Sak 12

Justering av husordensregel "5. Avfall"

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsak til ønsket endring er at det ikke heter gjenbruksstasjon men **gjenvinningsstasjon**.

I tillegg er returbeholderne for glass- og metall**emballasje,** ikke glass og metall generelt som i dagens tekst.

Her er det kun små justeringer, dagens tekst er derfor ikke tatt med.

Forslag til ny tekst:

1. 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.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "5. Avfall" endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensrelene punkt "5. Avfall"

Sak 13

Justering av husordensregel "15. Brannsikringsutstyr"

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Endringen skal ivareta brannsikkerheten bedre. I forslaget til ny tekst er punktet delt i to avsnitt. Første avsnitt er likt dagens tekst. Andre avsnitt er lagt til, først og fremst for å sikre at det ikke foregår uforsvarlig lading av lithiumbatterier i fellesarealer – som kan være veldig brannfarlig. I tillegg er det lagt til et avsnitt om oppbevaring av gass og brannfarlige væsker/oljer.

Dagens tekst:

15. Brannsikringsutstyr
Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr, 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.

Forslag til ny tekst:

15. Brannvern
Brannsikringsutstyr

Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr, 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 lithiumatterier (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.

Styrets innstilling
Husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr" endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr"

Sak 14

Utvendig pipeløp Enoksvei 7–17

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Pipeløp på fem de nederste blokkene var en del av utredningen av alternativ oppvarming for alle blokkene.

Forslaget som foreligger er utarbeidet i samarbeid med Alfavarme, som har vært på befaring og sett på mulig løsning og plassering.

Det er foretatt en spørreundersøkelse blant beboerne på de aktuelle adressene. Det viser seg at interessen for pipe og ildsted er lav. Men vi ønsker allikevel å fremme forslaget på årsmøtet, slik at det vil være mulig å gjennomføre dersom det blir enighet i oppgangene om etablering og finansiering.

Kostnad for montering dekkes av beboerne som ønsker pipeløp. Etter installasjon overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret, som for de øvrige pipeløpene.

Vedlegg:

- Notat Pipeløp fra OBOS Prosjekt
- Skisse - teknisk
- Skisse pipe på fasade

Styrets innstilling

Det gis tillatelse til å montere utvendig pipeløp (ref. tegninger) på de nevnte blokkene. Kostnad for montering dekkes av beboerne som ønsker pipeløp.

Etter installasjon overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret.

Forslag til vedtak

Jeg stemmer for at det kan monteres utvendig pipeløp på fasaden på de nederste blokkene. Kostnaden dekkes av de som ønsker pipeløp. Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget.

Vedlegg

2. 3.02 0032 Notat Pipeløp - Alternativ oppvarming Lille Ekeberg brl 29.06.2023 (ID 135716).pdf

3. Skisse Ekeberg.pdf

4. Lille Ekeberg BRL fasadepiper.pdf

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Geir Millstein
  Valgkomiteens innstilling (gjenvalg)
- Monica Svoren
  Valgkomiteens innstilling (gjenvalg)

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

- Alexander Myhre Soelberg
  Vagkomitéens innstilling
- Gabriel Bøen
  Valgkomitéens innstilling (gjenvalg)

Sak 16
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
  Valgkomitéens innstilling

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

- Monica Svoren
  Valgkomitéens innstilling

Sak 17
Valg av valgkomité

Valgkomitéen skal bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer kandidater til tillitsverv og kommer med en innstilling til hvem de mener bør velges til ulike verv.

Roller og kandidater

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

- Ina Eriksen
  Gjenvalg

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

- Mariann Ravnanger
  Valgkomitéens innstilling

ÅRSRAPPORT FOR 2023
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret	Ansvarsområde	Adresse
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	Søknader om dyrehold	Enoks Vei 17
Varamedlemmer		
Gabriel Bøen		Barnehjemsveien 15
Sølvi Løchen	Nøkkelbestillinger	Enoks Vei 7
Delegert til generalforsamlingen i OBOS		
Espen Fremgaard Johannessen		Enoks Vei 25
Monica Svoren, varadelegert		Enoks Vei 31
Valgkomitéen		
Ina Eriksen, leder		Enoks Vei 19
Bjørnar Habbestad		Enoks Vei 15
Øystein Moen		Enoks Vei 19

Kontaktinformasjon

Vibbo er hovedkanal for kommunikasjon mellom beboere og styret.
Andelseiere logger inn med sitt telefonnummer på: vibbo.no/32

Styrekontor: Enoks vei 6
E-post: styret@lilleekeberg.no
Styret har ikke telefontid, men svarer på henvendelser fortløpende.

Nyttig informasjon for meglere og nye i borettslaget finnes på åpen side vibbo.no/lille-ekeberg/om.

Andelseiere finner informasjon om boligselskapet og sitt boforhold på innlogget vibbo-side. Beboere kan selv oppdatere kontaktinformasjon, kontrollere varslingsinstillinger og samtykke til å motta informasjon digitalt. Medboere, pårørende eller leietagere kan også gis tilgang til Vibbo, for å få tilgang til informasjonen som blir delt.

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

Gårds- og bruksnummer: 134 13 14 6

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten gikk over fra bygslet til kjøpt i 1986.

Borettslaget 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.

Lille Ekeberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 13 styremøter i perioden. Referat fra styremøtene er publisert på Vibbo slik at andelseierne har fått løpende informasjon om saker og driften av borettslaget.

Gjennom perioden har vi gjennomgått og oppdatert styrets systemer løpende, bla:

- Revidert retningslinjer for styrearbeid – ligger publisert på Vibbo
- Oppdatert informasjon om leverandører og samlet kontrakter i styrets systemer
- Oppdatert og strukturert temainformasjon på Vibbo
- Utvidet bruken av grupper på Vibbo, slik at andelseierne lettere selv kan velge hva de ønsker å få informasjon om

Årsmøtevedtak om å utsette vann- og avløpsprosjektet

På generalforsamlingen i 2023 ble det fattet et vedtak knyttet til den lenge planlagte rehabiliteringen av rør og våtrom. Det var uklarhet til hva vedtaket innebar. Styrets tolkning av vedtaket, og plan for å levere på det, ble publisert på Vibbo, saken er sett av 256 andelseiere og beboere.

Styret tok først kontakt med borettslagets innleide eksterne konsulent fra rehabiliteringen i 2007. Han er godt kjent med våre vann- og avløpsrør og mente det ville være fornuftig å utføre prøver av vannrørene – og trygget oss på at soilrør/avløpsrør rehabilitert med såkalt strømpe har en teknisk levetid på minimum 50 år.

Styret gikk deretter i dialog med daglig leder hos TT-teknikk om soilrørene for å få bekreftet kontrakten og garantien på rehabiliteringen som ble utført i 2007. TT-teknikk bekrefter at de inspiserer og utbedrer i tråd med garanti der det er problemer. I tillegg ønsket TT-teknikk å ta prøver av soilrørene for å analysere tilstanden. Resultatet av prøvene viste at rørene har god kvalitet. Dette er redegjort for på Vibbo.

Samtidig tok vi kontakt med SINTEF for å få utført rørprøver av vannrør/kobberrør. På en befaring i borettslaget plukket SINTEF ut åtte punkter der de anbefalte å ta rørprøver. Prøvene ble kuttet ut av Rørleggervakta og sendt til analyse hos SINTEF. Resultatene av prøvene ble dokumentert i en rapport og oppsummert på Vibbo.

Resultatet av arbeidet beskrevet her førte til at prosjektet med å rehabilitere rør og våtrom ble utsatt inntil videre.

Denne avgjørelsen ble redegjort for på beboermøtet 25. april 2024. Informasjon og nyhetssaker om dette kan leses på Vibbo under temaet Vann, avløp, bad og våtrom.

Ombygging styrerom/flerbruksrom

På generalforsamlingen i 2023 ble det besluttet å omdisponere nedlagt vaskeri i Enoks vei 4 og etablere nytt vaktmesterrom – dette er utført. Ledd to i vedtaket var at styret skulle lage prospekt/budsjett på kostnader og se på muligheter for å etablere et flerbruksrom ved å slå sammen dagens styrerom og det gamle vaktmesterkontoret. Denne delen av vedtaket ble nedprioritert i 2023–2024 da vi har fokus på å spare kostnader, og heller prioritere nødvendig vedlikehold.

Prosjekter og vedlikehold

- Rørprøver av vannrør/kobberrør i samarbeid med SINTEF
- Rørprøver av soilrør/avløpsrør i samarbeid med TT-teknikk
- Oppfølging OBOS Prosjekt for kvalitetssikring og revidering av forprosjekt rør- og våtrom
- Oppfølging og møte med OBOS Prosjekt for kvalitetssikring og revidering av Energikartlegging
- Fullført utbedringer etter internkontroll elektro, inkl tavler
- Fullført del to av piperehabiliteringen
- Igangsatt montering av ny belysning i alle oppganger og inngangspartier
- Etablert nytt vaktmesterrom i Enoks vei 4, dette oppdraget ble ikke lagt ut på anbud, da det var hensiktsmessig at GrøntMiljø selv utførte dette
- Oppfølging av TT-teknikk vedr avtale, garanti og utbedringer
- Gjennomføring av pipekontroll i hele borettslaget og kontakt med Oslo brann og redningsetat (OBRE) – venter på komplett rapport
- Inspisert og renset sluk på balkongtak
- Montert to nye sykkelskinner
- Kjøpt inn bålpanne
- Satt ut to nye strøkasser

Diverse

- Vaskerier – endring av vasketider og generell opprydding
- Testet digital booking i ett vaskeri – signaler peker på at dette er veldig vellykket
- Utført kontroll av alle nøkkelbrikker som har vært utlevert til eksterne og deaktivert brikker som ikke lenger er i bruk
- Forenklet samarbeidet med GrøntMiljø uten OBOS Prosjekt som fordyrende mellomledd
- Dialog med naboer vedr klipping av hekker
- Lagt om til nytt administrasjons- og betalingssystem for lading av biler, som lar brukerne betale strøm måned for måned istedenfor a konto med årsavregninger. Er en klar forbedring for brukerne og for styret. Men omleggingen har krevd en god del oppfølging i 23/24. (Dette ble gjennomført i forrige styreperiode, men var ikke med i rapporteringen)

Avtaler

- Endret avtale med Rentokil
- Signert avtale med Skan-kontroll om årlig lekeplasskontroll
- Inngått avtale med Lumon for levering av balonginnglassing
- Inngått avtale om levering av nye brannslukningsapparater – blir levert i juni

Arrangementer

- Arrangert julegrantenning
- Arrangert dugnad og sosial avslutning
- Gjennomført beboermøte

Representanter fra styret har deltatt på

- Høstseminar (OBOS)
- HMS-kurs (OBOS)
- Diverse digitale kurs og seminarer (OBOS)

Fremtidige planer:

Forestående vedlikehold for kommende periode og fremover:

VVS

- Inspeksjon av bunnledninger (2024)
- Vedlikehold/bytte av stoppekraner, kritiske strekk

Elektro

- Utskifting av lamper i trappeløp og inngangspartier (igangsatt 2024)
- Utskifting av lamper fellesarealer, loft og kjeller
- Utskifting av lamper på verandaer
- Ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser (2024)

Brannsikring

- Utskifting brannslukkere i alle leiligheter og fellesarealer (igangatt, 2024)
- Utbedre branntetting av gjennomføringer i fellesarealer (2024–2025)
- Brannalarmsystem i fellesarealer (2025–2026)
- Feiing av piper og inspeksjon med kamera, utføres av OBRE som oppfølging av tidligere kontroll (2024–2025)
- Mulig utbedring/rehabilitering av flere piper
- Gjennomføre slokkeøvelse (brann)

Diverse vedlikehold

- Utbedre knotteplast (2024–2025)
- Fuktsikringstiltak der det er fukt i kjellere (2025–2026)
- Utskifting av vindu på bad (2026–2027)
- Spyling av takrenner og nedløp (2025–2026)
- Radonmåling (2024)
- Vedlikehold tak
- Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom
- Utarbeide ny vedlikeholdsnøkkel/-plan (2024–25)

Utearealer

- Revidere treplan og utføre innplanting og felling av trær
- Utskifting av avfallscontainere
- Etablere avdelt bod for sykkelparkering og avfall
- Vedlikehold av tørkestativer

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

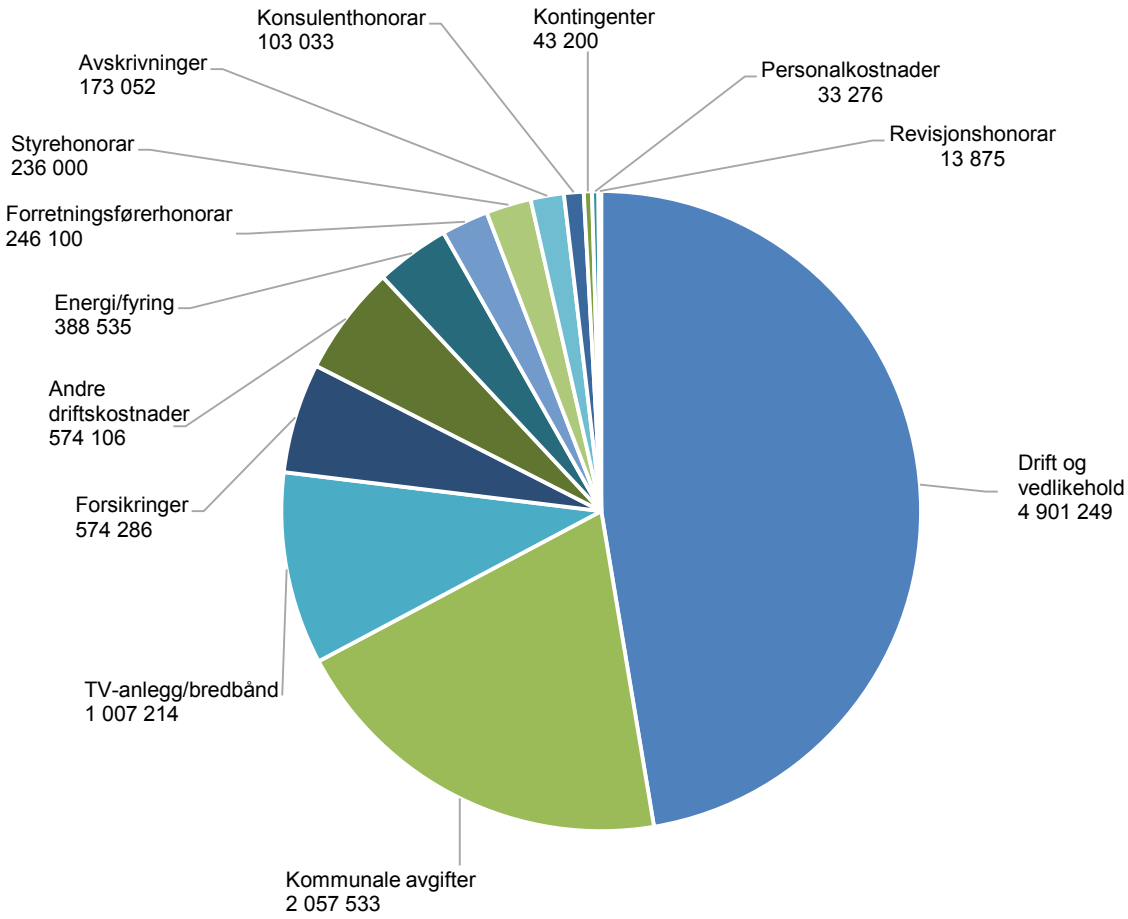
Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik
Driftsinntektene, driftskostnader og finanskostnader er omtrent som budsjettert.

Resultat
Årets resultat kr – 732 351 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler kr 5 455 176 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Fordeling av driftskostnader



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 770 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille Ekeberg Borettslag.

Lån
Lille Ekeberg Borettslag har lån i OBOS Banken. Den gjenværende hovedstol er på ca 21,6 millioner, den flytende renten er på 5,95%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er for 2024 beregnet til kr 259 144.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.24.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

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 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 11. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 027 754**	**6 744 672**	**7 027 754**	**5 455 176**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-732 351	1 252 071	-858 927	-510 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	173 052	207 741	420 000	200 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 006 239	-1 175 570	-1 248 000	-995 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 040	-1 160	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 572 579**	**283 082**	**-1 686 927**	**-1 305 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 455 176**	**7 027 754**	**5 340 827**	**4 150 176**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 180 258	7 270 120
Kortsiktig gjeld	-725 082	-242 366
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 455 176**	**7 027 754**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 478 754	9 988 157	10 535 000	11 486 000
Innbetalinger		7 986	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		9 946	0	0	0
Antenneanlegg		93 486	88 840	90 000	90 000
Andre inntekter	3	12 000	12 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 602 172**	**10 088 997**	**10 637 000**	**11 588 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 276	-32 430	-32 000	-33 000
Styrehonorar	5	-236 000	-230 000	-236 000	-260 000
Avskrivninger	14	-173 052	-207 741	-420 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 125	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-246 100	-236 185	-246 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-103 033	-44 895	-290 000	-130 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-4 901 249	-3 223 646	-4 445 000	-4 770 000
Forsikringer		-574 286	-499 730	-574 000	-632 000
Kommunale avgifter	9	-2 057 533	-1 732 651	-2 053 000	-2 429 000
Energi/fyring		-388 535	-498 801	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 007 214	-831 197	-890 000	-1 050 000
Andre driftskostnader	10	-574 106	-625 149	-565 000	-571 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-10 351 458**	**-8 218 750**	**-10 306 000**	**-10 792 000**
DRIFTSRESULTAT		**250 714**	**1 870 247**	**331 000**	**796 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	119 675	36 348	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 102 740	-654 524	-1 199 927	-1 326 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-983 065**	**-618 176**	**-1 189 927**	**-1 306 000**
ÅRSRESULTAT		**-732 351**	**1 252 071**	**-858 927**	**-510 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 252 071		
Fra opptjent egenkapital		-732 351	0		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	142 701	315 753
Miljøbankkonto, øremerket		332 403	232 731
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 904 731**	**62 978 111**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		74 225	12 094
Forskuddsbetalte kostnader		1 060 010	949 601
Driftskonto OBOS-banken		1 293 575	2 653 957
Driftskonto OBOS-banken II		38 397	38 187
Sparekonto OBOS-banken		3 714 050	3 616 281
SUM OMLØPSMIDLER		**6 180 258**	**7 270 120**
SUM EIENDELER		**69 084 989**	**70 248 231**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		45 556 407	46 288 758
SUM EGENKAPITAL		**45 578 007**	**46 310 358**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 771 597	22 777 836
Borettsinnskudd	16	686 100	686 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	324 203	231 571
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 781 900**	**23 695 507**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		537 561	237 249
Påløpte renter		109 164	5 117
Påløpte avdrag		78 357	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**725 082**	**242 366**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**69 084 989**	**70 248 231**
Pantstillelse	18	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Janecke Løyning /s/ Espen F. Johannessen /s/ Geir Millstein /s/

Audun Dye Wikestad /s/ Monica Svoren /s/ Tom Atle Hirko /s/

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	10 103 344
Parkering	279 700
Parkering elbil	136 200
Strømuttak kjellerbod	16 420
Avregn. strøm elbil	-53 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 482 304**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 200
Parkering elbil	-350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 478 754**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 276
SUM PERSONALKOSTNADER	**-33 276**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 236 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-83 002
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 531
Electric Freeway AS	-2 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-103 033**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-287 500
Skorsteinsfolket AS	-955 400
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 242 900**
Drift/vedlikehold bygninger	-271 590
Drift/vedlikehold VVS	-213 000
Drift/vedlikehold elektro	-797 793
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 216 055
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-159 381
Kostnader dugnader	-530
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 901 249**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 291 450
Feieavgift	-19 890
Renovasjonsavgift	-746 192
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 057 533**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-83 860
Verktøy og redskaper	-1 999
Renhold ved firmaer	-393 511
Andre fremmede tjenester	-55 307
Kopieringsmateriell	-12 564
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 910
Andre kontorkostnader	-2 961
Telefon, annet	-14 985
Gaver	-752
Bank- og kortgebyr	-2 949
Velferdskostnader	-306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-574 106**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 866
Renter av sparekonto i OBOS-banken	104 809
SUM FINANSINNTEKTER	**119 675**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 102 740
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 102 740**

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	-138 755	
Avskrevet i år	-17 344	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2021	467 123	
Avskrevet tidligere	-168 716	
Avskrevet i år	-155 708	
		142 699
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**142 701**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-173 052**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BOLIGKREDIT		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-27 579 704	
Nedbetalt tidligere	4 801 868	
Nedbetalt i år	1 006 239	
		-21 771 597
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 771 597**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-686 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-686 100**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-324 203
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-324 203**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 100
Pantelån	21 771 597
Påløpte avdrag	78 357
TOTALT	**22 536 054**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

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 julebelysningen.

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 det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må det meldes fra 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. Nye brannslukkere i fellesarealer og leiligheter leveres i løpet av 2024.

Radon

Borettslaget gjennomførte radonmåling i leilighetene i første etasje vinteren 2017/18. Informasjon er gjort tilgjengelig via borettslagets hjemmeside. https://vibbo.no/lille-ekeberg/tema/ventilasjoninneklima.

Beboerne i enkelte leiligheter leverte ikke radonmåler i retur, derfor er målingen noe mangelfull. Resultatene viser jevnt over lave radonverdier. På de fleste adressene måles det mellom <20Bq/m3 og 40Bq/m3. På enkelte adresser måles det opp mot 70Bq/m3. Og på tre adresser ligger målingen over 100 Bq/m³.

Radonnivået bør ikke overstige grenseverdien på 200 Bq/m^3. Ved radonnivåer over 100 Bq/m³, anbefales tiltak for å redusere nivået.

I årsmelding for 2022 ble det skrevet at nye målinger skulle utføres i 2023 eller 2024, dette ble ikke utført i 2023 og bør derfor gjennomføres vinter 2024. Og tiltak må iverksettes der det måles verdier over 100 Bq/m³.

Fakta om Lille Ekeberg borettslag

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

Borettslaget har i tillegg en åpen nettside med relevant 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 styret@lilleekeberg.no.

Vibbo

Vibbo er borettslagets viktigste kanal for kommunikasjon mellom styret og andelseierne.

Ved å logge inn på vibbo.no kan andelseiere finne informasjon om boligselskapet og sitt boforhold, bla informasjon om sin bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om ulike temaer. Andelseier kan også selv oppdatere kontaktinfo og samtykke til å motta informasjon digitalt.

Vibbo er under kontinuerlig utvikling og får stadig nye funksjoner som styret tar i bruk. Fast informasjon ligger sortert under ulike «temaer», mens nyhetssaker publiseres løpende og knyttes til ett eller flere av disse faste temaene.

Beboere kan selv publisere oppslag på Vibbo og velge hvem som skal motta og se oppslaget. Denne funksjonen er nyttig til nabosamarbeid og nabovarsler.

Facebookgruppen «Lille Ekeberg borettslag – Beboere»

Dette er beboernes egen facebook-gruppe for å knytte kontakter og dele idéer. 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

Lille Ekeberg Borettslag har avtale om vaktmester- og gartnertjeneste med GrøntMiljø. GrøntMiljø har ansvaret for vedlikehold av grøntarealer, som gressklipping, beskjæring, planting etc, samt snøbrøyting, strøing, etc i vintermånedene. Utfyllende informasjon om avtalen kan lese på Vibbo under tema Vaktmester.

Renhold

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

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallskontainere for restavfall og papir. Kontainer for større mengder papp og papir er plassert ved Barnehjemsveien 5.

Ryen gjenvinningsstasjon ligger omtrent en 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 ved Ekeberg skole.

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser hvorav 51 er ladeplasser og én er for MC. Parkeringsplassene leies ut ved utlysning 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 bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

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. Det er flere som 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,-.

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 godkjennelse av leietaker, utover det som er spesifisert i Borettslagsloven. Søknad om utleie/bruksoverlating gjøres digitalt på vibbo.no.

Kabel-TV og internett

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslaget har en kollektiv avtale som gjør at alle har 50Mbit i grunnpakken sammen 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.

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.

Det vil også fremover være fokus på bærekraft i vedlikehold og drift av borettslaget.

Gjeldende avtaler

Telia – kabel-TV og internett, fram til 2025
Skan-kontroll – internkontroll lekeplass, løpende årlig
Rentokil – skadedyr / forebyggende, løpende
GrøntMiljø – vaktmester- og gartnertjenester, 2023–2026
OBOS-nøkkel – løpende
Rene Trapper – vask fellesarealer (kjøpte opp Oslo Renhold), løpende fra 2022
Niwi – renhold av søppelskur og containere, løpende
Electric Freeway – administrasjon av ladeanlegg, fra 2023
DSI – service på vaskerier
EBS – betalingssystemer vaskerier
Låshuset – løpende
Rørleggervakta – løpende
ElektroSivert – løpende

Oversikt over gjennomførte aktiviteter, større vedlikehold og rehabiliteringer

2024	Igangsatt bytting at belysning i alle oppganger og inngangspartier
2024	Montert to nye sykkelskinner
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 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 taktekking. 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 en 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 blir gitt 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 vedliehold.

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

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater som kan velges inn til nytt styre, valgkomité eller andre komitéer eller 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.

Notat vurdering av Pipeløp - Alternativ oppvarming



Kunde:	Lille Ekeberg Borettslag
Kundenummer:	990032
Prosjektnummer:	230191
Kundens representant:	Karl Yngve Andersen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Josue Pereyra
Dokumentdato:	26.06.23
Dokument ID:	135716

Formål og befaringsinformasjon

OBOS Prosjekt AS er i forlengelse av utarbeidet forprosjektet engasjert for å vurdere konsekvenser og muligheter med etablering Pipeløp hos 60stk som alternativ oppvarming i Lille Ekeberg Borettslag. Dette innebærer en vurdering basert på bilder og erfaringer fra

tilsvarende prosjekter. Formålet med oppdraget er å forsøke å belyse kostnader, usikkerheter og ulike løsninger for etablering av felles brannvarsling.

Beskrivelse av tilstand

Ved utarbeidelse av forprosjektet ble det opplyst om at 60stk seksjoner ikke innehar pipeløp.

I leiligheter er det kun elektrisk oppvarming, derav noe sårbar om strømnettet skulle vært nede.

Alternativene for etablering av pipeløp er: Isolerte-stålrør eller Elementpipe (LECA).

Alternativ 1: Isolerte-Stålrørspipe

Denne type pipe kan enten føres gjennom og opp langs yttervegg, eller gjennom dekke/etasjeskille og videre gjennom tak. stålpipe kan benyttes til alle typer bygg og alle typer ildsteder, der det ikke er behov for tilluft til ildstedet gjennom pipen. Bruksområdet er derfor bygg som ikke går under Tek10 eller senere, eller som har tilluft til ildstedet via en egen luftkanal som legges opp. Den løsningen vil være fornuftig med tanke på kostnader, byggetid og minst arbeid i leiligheter. Det er også viktig å merke seg det estetiske aspektet ved denne løsningen, da disse stålrørene monteres utenpå fasadeveggen - som kan påvirke utseende på fasaden. Standard dimensjon på pipeløpet er 150mm Ø, men må vurderes ut ifra type ildsted og antall ildsteder som skal kobles til.

Pris for stålpipe pr. meter er ca kr 2.500 – 3.500,- eks. mva

Utvendig stålpipe kan ha mange fordeler:

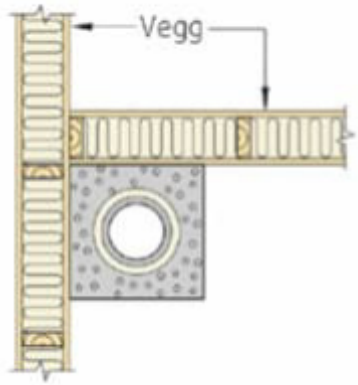
- Rommet blir estetisk penere, da pipen kommer ut av synet
- Plassbesparende
- Man behøver ikke føre pipe gjennom etasjer og rom, som medfører mindre risiko for brann
- Pipen trenger ikke føres gjennom taket
- Ofte et rimeligere alternativ

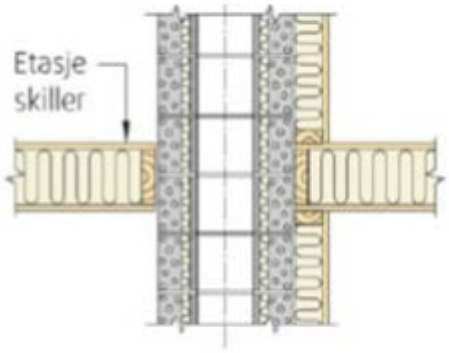
Alternativ 2: Elementpipe (leca)

- Prefabrikkerte elementer som er stablet og murt oppå hverandre. Elementpipene kommer med forskjellige materialer i foringene. Nå er det mest vanlige keramiske foringer som tåler høye temperaturer, men som ikke tåler så mye støt/bevegelse. Elementpipen må også gå rett opp, så den er ikke så fleksibel når det kommer til utforming. En moderne elementpipe trenger ikke stå midt i rommet. Den kan monteres direkte mot en vegg av brennbart materiale, da denne typen ofte tilfredsstiller oppstillingsklasse 3. Likevel vil elementpipen ta relativt mye plass sammenlignet med en stålpipe.

  Oppstillingsvilkår:

- Oppstillingsvilkår 1
- Skorsteinen skal ha minst 10cm avstand til brennbart materiale. Gulvbord og takkledning, samt listverk kan likevel legges inntil.
- Oppstillingsvilkår 2
- Skorsteinen kan stilles opp mot brennbart materiale i etasjeskille og yttertak (det forutsettes nødvendig klaring for at skorsteinene skal kunne bevege seg fritt). Avstand til vegg av brennbart materiale skal være minst 10cm.
- Oppstillingsvilkår 3
- Skorsteinen kan stilles opp mot vegg av brennbart materiale på maks to sider og mot brennbart materiale i etasjeskiller og tak. Det forutsettes nødvendig klaring til vegger og etasjeskiller slik at skorsteinen kan bevege seg fritt.



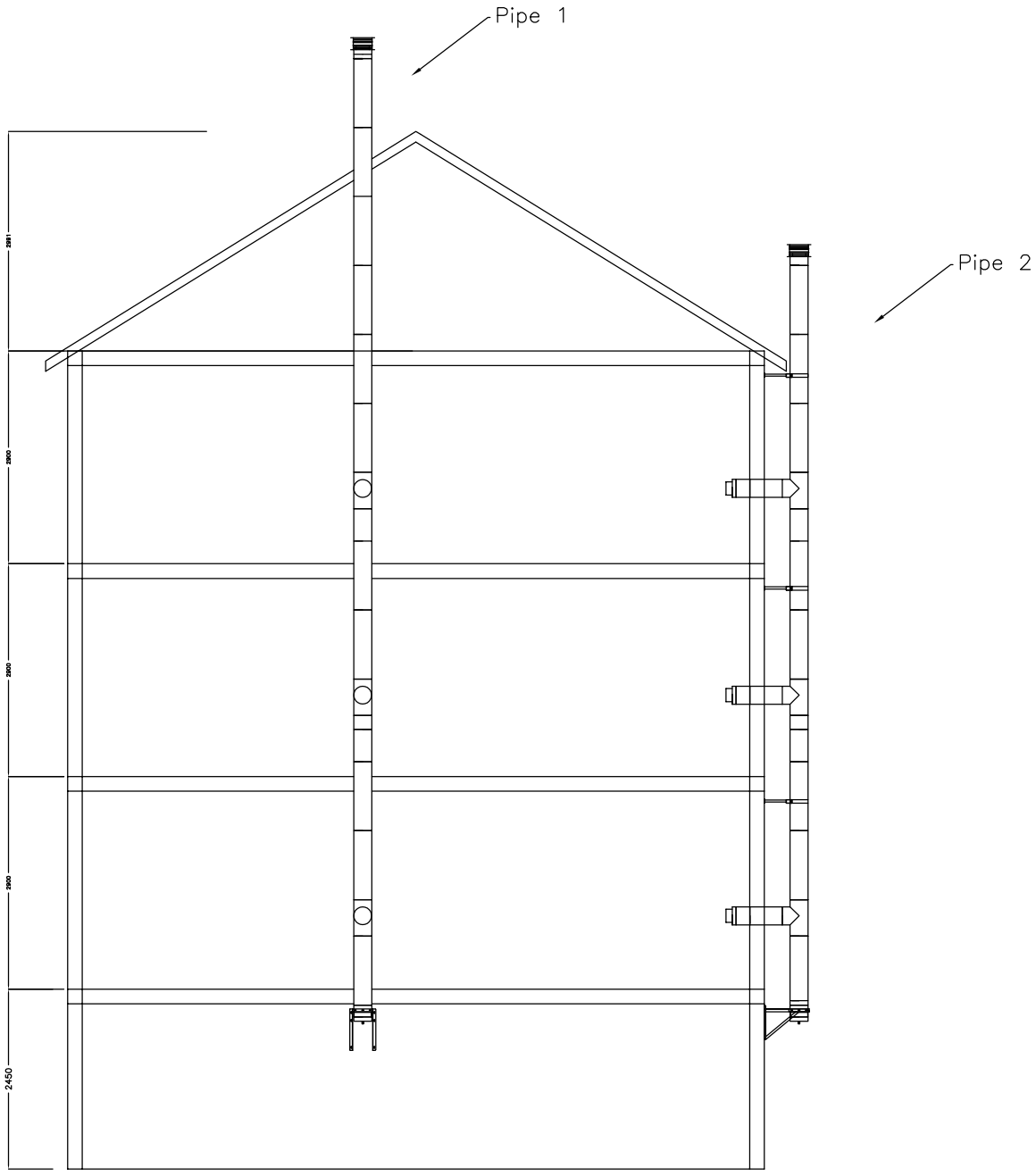


- Elementskorsteiner er godkjente i oppstillingsvilkårene 2 og 3.

Pris for Element pipe (Leca) pr. pipeløp er ca. kr 150.000 – 250.000,- eks. mva

Prisene baserer seg på erfaringstall fra tilsvarende prosjekter. Stedlige forhold som føringsveier og infrastruktur mellom byggene vil være med å dra prisen opp eller ned.

Dokumentet er elektronisk godkjent av:
Josue Pereyra – Prosjekt- og byggeleder
Amer Latif – prosjekt- og byggeleder



Prosjekt: Ekeberg	
Produkt: DW Vision 150/50	Skisse Ekeberg.pdf
Tegn: Lah	
Dato: 24.04.24	

Dantherm
CONTROL YOUR CLIMATE



Lille Ekeberg BRL fasadehpper.pdf

47 av 63

Vedlegg 1

Kart
Foto
Hybrid
Skråfoto
Historisk
Del
Skriv ut
Ekeberg BRL husadeckper.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
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

Marius Berntzen og Astrid Bistrup er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 260.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nye vinduer på baderommene

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For nye vinduer på baderommene

☐ Mot nye vinduer på baderommene

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret sørger for at vinduet på baderommet i alle leilighetene blir skiftet ut så snart som mulig.

☐ Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme omfanget av og tidspunkt for bytting av baderomsvinduer.

Sak 7 Sykkelboder

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede.muligheten for sykkelboder

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Ny infrastruktur for lading av biler – med støtte fra kommunen

Det bygges ut ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser i 2024, forbeholdt innvilget støtte fra kommunen.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Parkeringsregler

Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Justering av husordensregel "11. Parkering og trafikkforhold"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensrelene punkt "11. Parkering og trafikkforhold"

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Justering av husordensregel "3. Ro i borettslaget"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget"

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Justering av husordensregel "5. Avfall"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensrelene punkt "5. Avfall"

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Justering av husordensregel "15. Brannsikringsutstyr"

Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr"

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Utvendig pipeløp Enoksvei 7–17

Jeg stemmer for at det kan monteres utvendig pipeløp på fasaden på de nederste blokkene. Kostnaden dekkes av de som ønsker pipeløp. Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Geir Millstein
- [ ] Monica Svoren

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Alexander Myhre Soelberg
- [ ] Gabriel Bøen

Sak 16 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Janecke Løyning

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Monica Svoren

Sak 17 Valg av valgkomité

Leder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ina Eriksen

Medlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Mariann Ravnanger

**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 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Lille Ekeberg Borettslag

Organisasjonsnummer: 954571343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:15 til 24. mai kl. 09:15.

Antall stemmeberettigede som deltok: 133.

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: **122**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
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:**
> Marius Berntzen og Astrid Bistrup er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
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: **118**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **106**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000,-.

Dette er en økning på kr 24.000,- fra forrige periode. Sammenlignet med tilsvarende borettslag er det fortsatt lavt.

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, arbeidsinnsats/-oppgaver og ansvar.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 260.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nye vinduer på baderommene

Fremmet av: Lisbeth Nilsen

Alle vinduer og balkongdører ble skiftet ut i 2019, med unntak av vinduene i baderommene – i påvente av rehabilitering av vann- og avløpsrørene. Nå er prosjektet "Rør og våtrom" avsluttet, men vinduene roper etter rehabilitering!

Styrets innstilling
Styret ønsker å gi utfyllende informasjon knyttet til bytte av vinduer:

Bakgrunnsinformasjon

Alle vinduene i leilighetene, med unntak av baderomsvinduene, ble byttet i 2017/2018. Bytte av baderomsvinduer ble utsatt fordi det i 2017/18 lå i planene å gjennomføre rør-rehabilitering med rehabilitering av alle baderom ca 2027.

Rørrehabiliteringen er nå utsatt inntil videre, da rørprøver viser at borettslagets rør kan leve i mange tiår til. Mer informasjon om dette står i årsrapporten for 2023 og på vibbo.

Energieffektivisering (ref. OBOS Energikartlegging)

Baderomsvinduene måler ca 45cm X 90cm, det tilsvarer et samlet vindusareal på 87,48 kvm for alle baderomsvinduene i borettslaget

Utskifting gir en samlet estimert årlig energibesparelse på 12.000 KWh for hele borettslaget (216 leiligheter) – tilsvarer 56 KWh per leilighet i året.

Estimert kostnadsramme (ref. OBOS Energikartlegging)

OBOS prosjekt har estimert bytting av alle baderomsvinduene til ca NOK 1.000.000,-. Styret mener dette er altfor lavt, med tanke på ulike løsninger, bla med fliser i vinduskarmer, i baderommene.

Viktige punkter for bytte av baderomsvinduene

- Tiltaket har marginal energiøkonomisk effekt, men anses som et komfort- og vedlikeholdstiltak
- Ved et bytte vil alle leilighetenes vinduer være fra nogenlunde samme tidspunkt
- Styret har vedlikeholdsplikt og må bytte vinduer der behovet er prekært, det er sannsynligvis kostnadseffektivt å bytte alle samtidig

Spørreundersøkelse

Basert på 73 svar viser spørreundersøkelsen at:

- 52% har vinduer fra 1997
- 18% har vinduer fra 1987
- 7% har vinduer fra 2012
- 23% er usikre på vindustype
- 50% svarer at de ikke har problem med dagens vindu, blant disse er er det vinduer både fra 1997, 1987 og 2012

Gjennomføring og økonomi

Forslagsstiller ønsker bytting "så snart som mulig". Styret tolker at "så snart som mulig" betyr når det er økonomisk forsvarlig og mulig å gjennomføre.

Dersom forslagsstiller forslag får flertall ønsker styret å forplikte seg til følgende plan:

- Prising og forprosjekt i 2024/2025
- Vurdering og valg av finansiering (mulig låneopptak)
- Gjennomføring av prosjektet senest 2027

Styrets vurdering:

Saken stemmes over i to trinn.

Styret anbefaler å stemme FOR saken i første trinn.

I neste trinn anbefaler styret å stemme for **forslag 2:** at styret kan vurdere og bestemme omfanget av prosjektet.

Ved dette valget **kan** det utføres trinnvis. Men dette blir en vurdering styret må ta på vegne av borettslaget mht økonomi og øvrige vedlikeholdstiltak.

Styret har vedlikeholdsplikt og må bytte vinduer som er i dårlig stand.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **83**
Antall stemmer mot saken: **38**
Antall blanke stemmer: **12**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret sørger for at vinduet på baderommet i alle leilighetene blir skiftet ut så snart som mulig.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Generalforsamlingen overlater til styret å bestemme omfanget av og tidspunkt for bytting av baderomsvinduer.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **19**
Antall stemmer for vedtak 2: **89**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Sykkelboder

Fremmet av: Merethe Elleflaadt

Sykkelboder

Styrets innstilling
Det har kommet forslag fra andelseier om å utrede mulighet for sykkelboder.

Styrets vurdering:
Generalforsamlingen har tidligere stemt ned forslag om etablering av sykkelbod på grunn av kostnadene for bygging mv. Styret erfarer likevel at bedre dekning og løsninger for sykkelparkering stadig etterspørres.

Ved enkelte adresser er det stor underkapasitet på sykkelparkering og andre steder er det ikke sykkebod i kjeller. Det etterspørres også løsninger for sikker parkering av lastesykler mv. På enkelte adresser er det montert skinne for enklere buksering av sykler opp og ned fra kjeller, og denne løsninger bør evalueres.

Styrets vurdering er at løsninger for sykkelparkering med fordel kan utredes, herunder mulige tekniske og fysiske løsninger (flere stativer, sykkelboder, kjellerboder mv), kostnader – samt ulike måter å finansiere eventuelle sykkelboder på. Feks gjennom en leieordning tilsvarende parkeringsplasser for bil.

Styrets innstilling
Styret støtter forslagsstiller om å utrede muligheten for sykkelboder, samt andre alternativer for sykkelparkering, kostnader og finansieringsmuligheter.

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede.muligheten for sykkelboder
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Ny infrastruktur for lading av biler – med støtte fra kommunen

Behovet for billadeplasser vil øke i årene som kommer. Og Oslo kommune tilbyr nå en generøs støtte ved utbygging av **infrastruktur** for lading av biler.

Støtte fra kommunen
Kommunen dekker inntil 50 % av investeringskostnadene, dog maks 8.000,- pr parkeringsplass. Dette vi gi oss et tilskudd på ca. 34 % av det foreløpige kostnadsoverslaget og støtten vil utgjøre rundt kr **500.000,-**.

Infrastruktur
Støtten gjelder kun infrastruktur, styret forslår derfor å legge strømkabler ut til hver parkeringsplass og sette opp tilpassede stolper. Slik blir alle parkeringsplassene klargjort for lading av elbil.

Leietagere av plassene må selv kjøpe inn ladestasjon og benytte på sin plass når behovet oppstår. Leietager er eier av og ansvarlig for sin egen ladestasjon.

Fordeler med løsningen

- Lave felles investeringskostnader for borettslaget sammenlignet med tidligere utbygging, fordi innkjøp av ladestasjoner ikke betales av fellesskapet
- Lavere driftskostnader for fellesskapet ettersom hver enkelt er ansvarlig for sin egen ladestasjon
- Vi unngår at ladestasjoner blir stående ubrukt - de skaffes av brukerne etter behov
- Ingen favorisering av elbileiere ved tildeling av parkeringsplasser
- Løsningen gjør det lettere å bytte til ladbar bil, man slipper å vente på ny parkeringsplass dersom man ønsker å gå over til elbil

Denne utbyggingen blir et tillegg til vår eksisterende infrastruktur.

Kostnadsoverslag og finansiering
Med kommunal støtte vil kostnaden for infrastruktur til alle parkeringsplasser estimeres til ca. **kr 1.100.000.** En forutsetning for utbygging av kabler og stolper er at vi får innvilget støtten fra Oslo kommune.

Kostnaden kan finansieres med oppsparte midler eller låneopptak.

For å få kommunal støtte må det søkes i 2024. Dette er årsaken til at vi fremmer forslaget om utbygging nå.

Styrets innstilling
Med forutsetning om at borettslaget får innvilget støtte fra kommunen får styret mandat til å igangsettes utbygging av ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser, som beskrevet ovenfor.

Prosjektet gjennomføres med en forventet kostnad på ca. 1,1 mill kr.

Denne saken fremmes av styret, som anbefaler vedtaksforslaget nedenfor.

> **Forslag til vedtak:**
> Det bygges ut ladeinfrastruktur til alle parkeringsplasser i 2024, forbeholdt innvilget støtte fra kommunen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **81**
Antall stemmer mot vedtaket: **25**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Parkeringsregler

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt at endringer i parkeringsreglene skal vedtas av årsmøtet. Vi opplever at dette var en mindre god beslutning.

Endringer i parkeringsreglene bør kunne vedtas av styret, som i de fleste tilfeller har best oversikt over hva som er til beste for fellesskapet og hele borettslaget. Borettslagets forvaltningskonsulent i OBOS anbefaler også at ansvaret for parkeringsreglene ligger hos styret.

Vi ser også behov for enkelt å kunne justere reglene i takt med fremtidige endringer av parkeringsplassene.

Styret ønsker derfor at parkeringsreglene igjen skal kunne endres og vedtas av styret.

Styrets innstilling
Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret skal behandle og vedta endringer i parkeringsreglene til beste for fellesskapet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Justering av husordensregel "11. Parkering og trafikkforhold"

Punktet foreslås endret noe ettersom parkeringsreglene foreslås endret tilbake til at de igjen kan forvaltes og vedtas av styret til beste for fellesskapet.

Andre avsnitt i forslaget til ny tekst er nytt. Dette skal sikre at ikke borettslagets utleide parkeringsplasser blir stående tomme. Dette er viktig da vi har knapphet og ventetid på parkeringsplasser til utleie i borettslaget.

Dagens tekst:

11. Parkering og trafikkforhold
Parkering skal skje på anviste plasser.

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.

Forslag til ny tekst:

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.

Styrets innstilling

Husordensreglene punkt "11. Parkering og trafikkforhold" endres som foreslått.

> Forslag til vedtak:
> Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensrelene punkt "11. Parkering og trafikkforhold"
>
> ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 103
Antall stemmer mot vedtaket: 8
Antall blanke stemmer: 22
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Justering av husordensregel "3. Ro i borettslaget"

Foreslått endring skal gjøre punktet lettere å etterleve.

Dagens regel 3 brytes ofte når man benytter håndverkere, som normalt starter kl. 08:00. Det er positivt at det benyttes fagfolk ved arbeid i leilighetene, derfor foreslås det å endre tredje avsnitt om "spesielt støyende aktiviteter" slik at husordensreglene ikke brytes når man benytter håndverkere og fagfolk.

I tillegg er det gjort forkortelse i andre avsnitt og små tekstlige endringer i siste avsnitt.

Dagens tekst

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. Med ro menes at det eksempelvis ikke brukes radio/TV og musikkanlegg slik at det forstyrrer naboer, eller foregår støyende aktiviteter.

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy samt musikkøvelser er kun tillatt i tidsrommet 09.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

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

Hvis det, ved spesielle anledninger, 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 evt klager på støy ved slike sammenkomster.

Forslag til ny tekst:

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.

Styrets innstilling
Husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget" endres som foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "3. Ro i borettslaget"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **102**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Justering av husordensregel "5. Avfall"

Årsak til ønsket endring er at det ikke heter gjenbruksstasjon men **gjenvinningsstasjon**.

I tillegg er returbeholderne for glass- og metall**emballasje,** ikke glass og metall generelt som i dagens tekst.

Her er det kun små justeringer, dagens tekst er derfor ikke tatt med.

Forslag til ny tekst:

1. 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.

Styrets innstilling
Husordensreglene punkt "5. Avfall" endres som foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensrelene punkt "5. Avfall"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **110**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Justering av husordensregel "15. Brannsikringsutstyr"

Endringen skal ivareta brannsikkerheten bedre. I forslaget til ny tekst er punktet delt i to avsnitt. Første avsnitt er likt dagens tekst. Andre avsnitt er lagt til, først og fremst for å sikre at det ikke foregår uforsvarlig lading av lithiumbatterier i fellesarealer – som kan være veldig brannfarlig. I tillegg er det lagt til et avsnitt om oppbevaring av gass og brannfarlige væsker/oljer.

Dagens tekst:

15. Brannsikringsutstyr
Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr, 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.

Forslag til ny tekst:

15. Brannvern
Brannsikringsutstyr

Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr, 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 lithiumatterier (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.

Styrets innstilling
Husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr" endres som foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg stemmer for forslaget om endring av husordensreglene punkt "15. Brannsikringsutstyr"
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **109**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Utvendig pipeløp Enoksvei 7–17

Pipeløp på fem de nederste blokkene var en del av utredningen av alternativ oppvarming for alle blokkene.

Forslaget som foreligger er utarbeidet i samarbeid med Alfavarme, som har vært på befaring og sett på mulig løsning og plassering.

Det er foretatt en spørreundersøkelse blant beboerne på de aktuelle adressene. Det viser seg at interessen for pipe og ildsted er lav. Men vi ønsker allikevel å fremme forslaget på årsmøtet, slik at det vil være mulig å gjennomføre dersom det blir enighet i oppgangene om etablering og finansiering.

Kostnad for montering dekkes av beboerne som ønsker pipeløp. Etter installasjon overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret, som for de øvrige pipeløpene.

Vedlegg:

- Notat Pipeløp fra OBOS Prosjekt
- Skisse - teknisk
- Skisse pipe på fasade

Styrets innstilling
Det gis tillatelse til å montere utvendig pipeløp (ref. tegninger) på de nevnte blokkene. Kostnad for montering dekkes av beboerne som ønsker pipeløp.

Etter installasjon overtar borettslaget vedlikeholdsansvaret.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeg stemmer for at det kan monteres utvendig pipeløp på fasaden på de nederste blokkene. Kostnaden dekkes av de som ønsker pipeløp. Vedlikeholdsansvaret overtas av borettslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **74**
Antall stemmer mot vedtaket: **36**

Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Millstein (94 stemmer)
Monica Svoren (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Millstein
Monica Svoren

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gabriel Bøen (88 stemmer)
Alexander Myhre Soelberg (86 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gabriel Bøen
Alexander Myhre Soelberg

16. 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 (99 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janecke Løyning

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Svoren (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monica Svoren

17. Valg av valgkomité

Valgkomitéen skal bistå generalforsamlingen med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer kandidater til tillitsverv og kommer med en innstilling til hvem de mener bør velges til ulike verv.

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Ina Eriksen (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ina Eriksen

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mariann Ravnanger (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mariann Ravnanger

EKSTRAORDINÆRTÅ RSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



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

Sak 4

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)

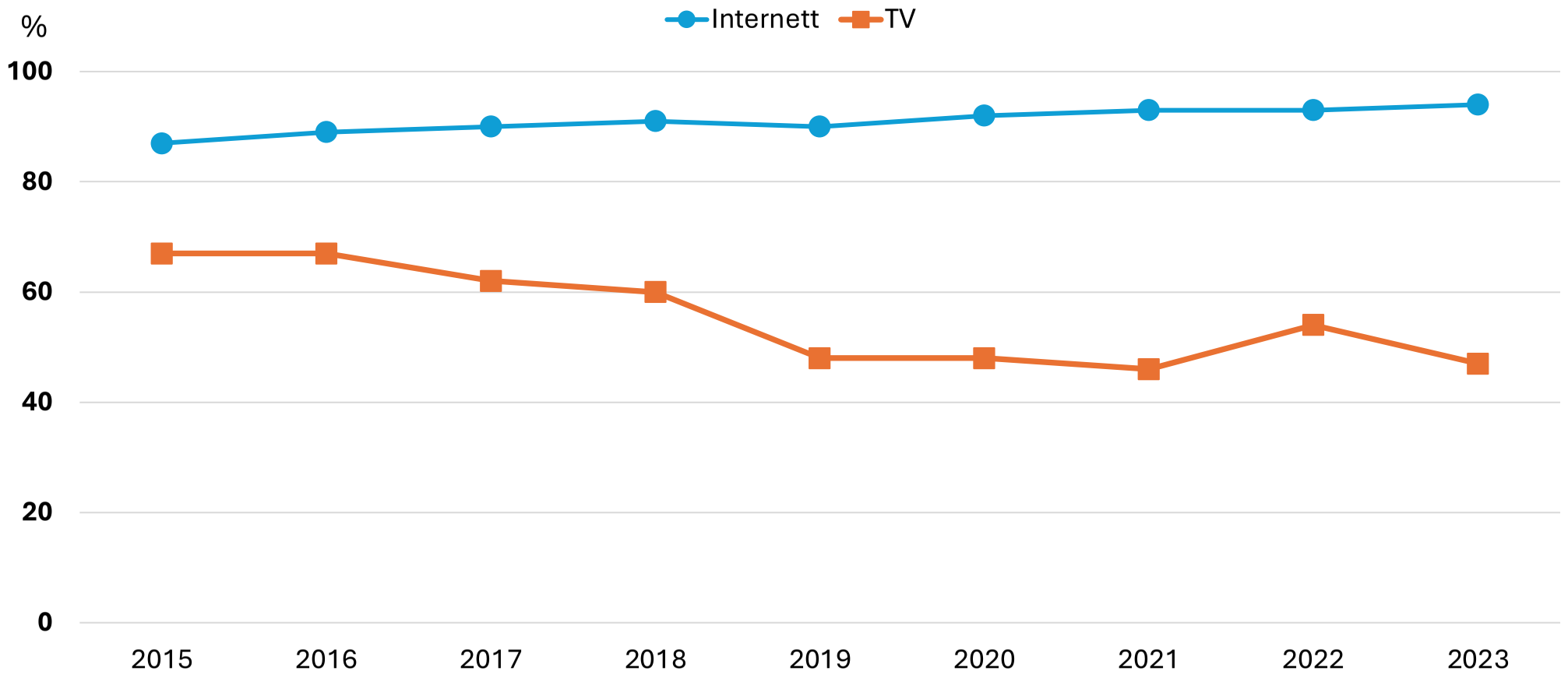
Forslag til vedtak 2
Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)

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.

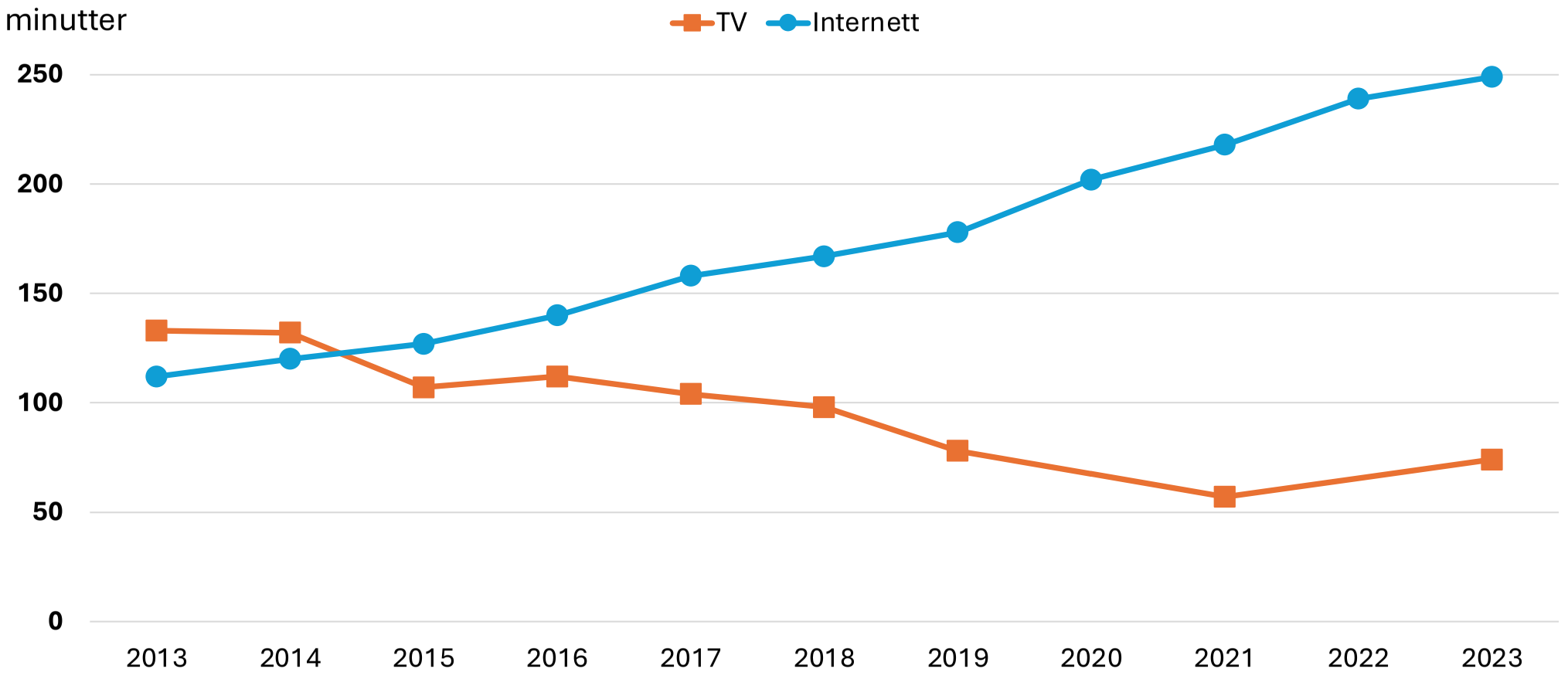


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

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)

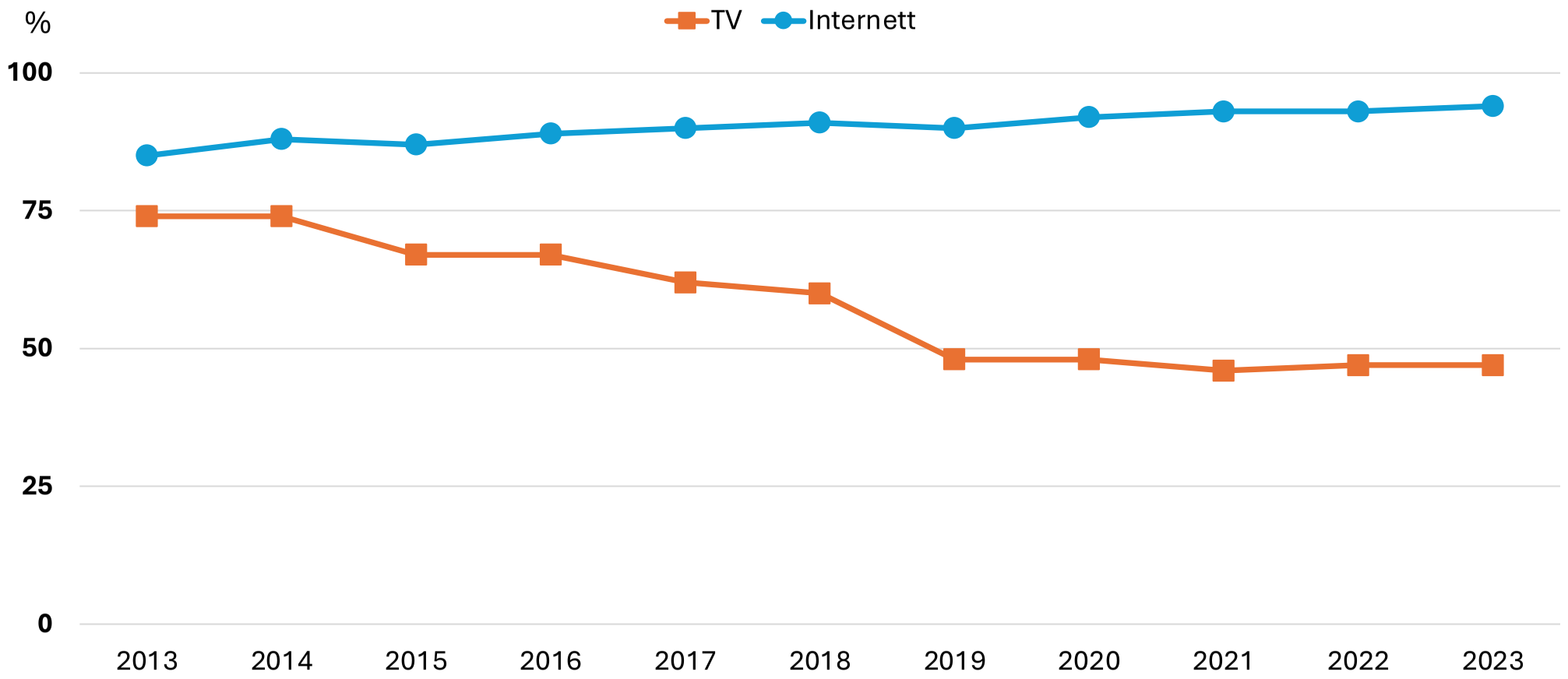


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

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%.

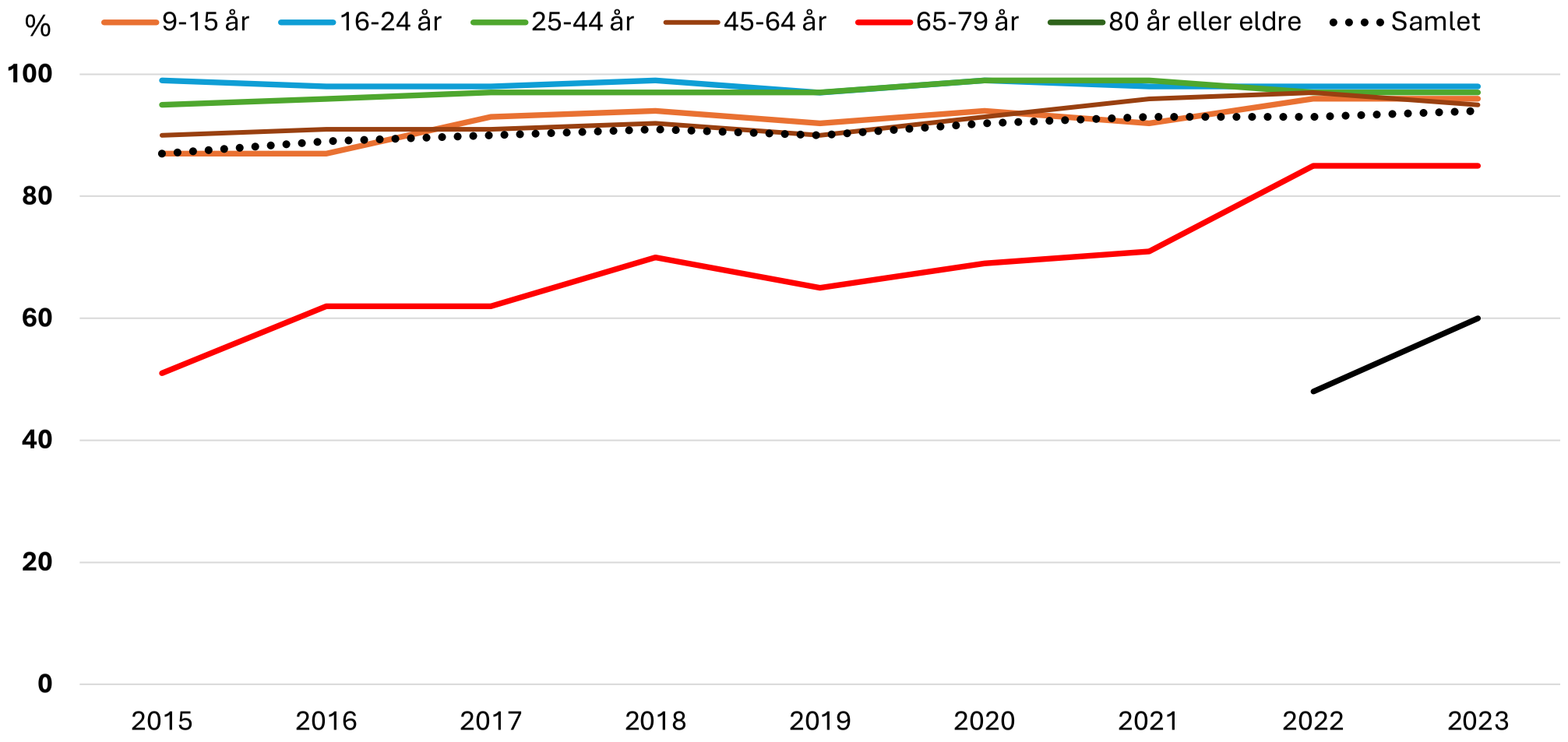


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

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

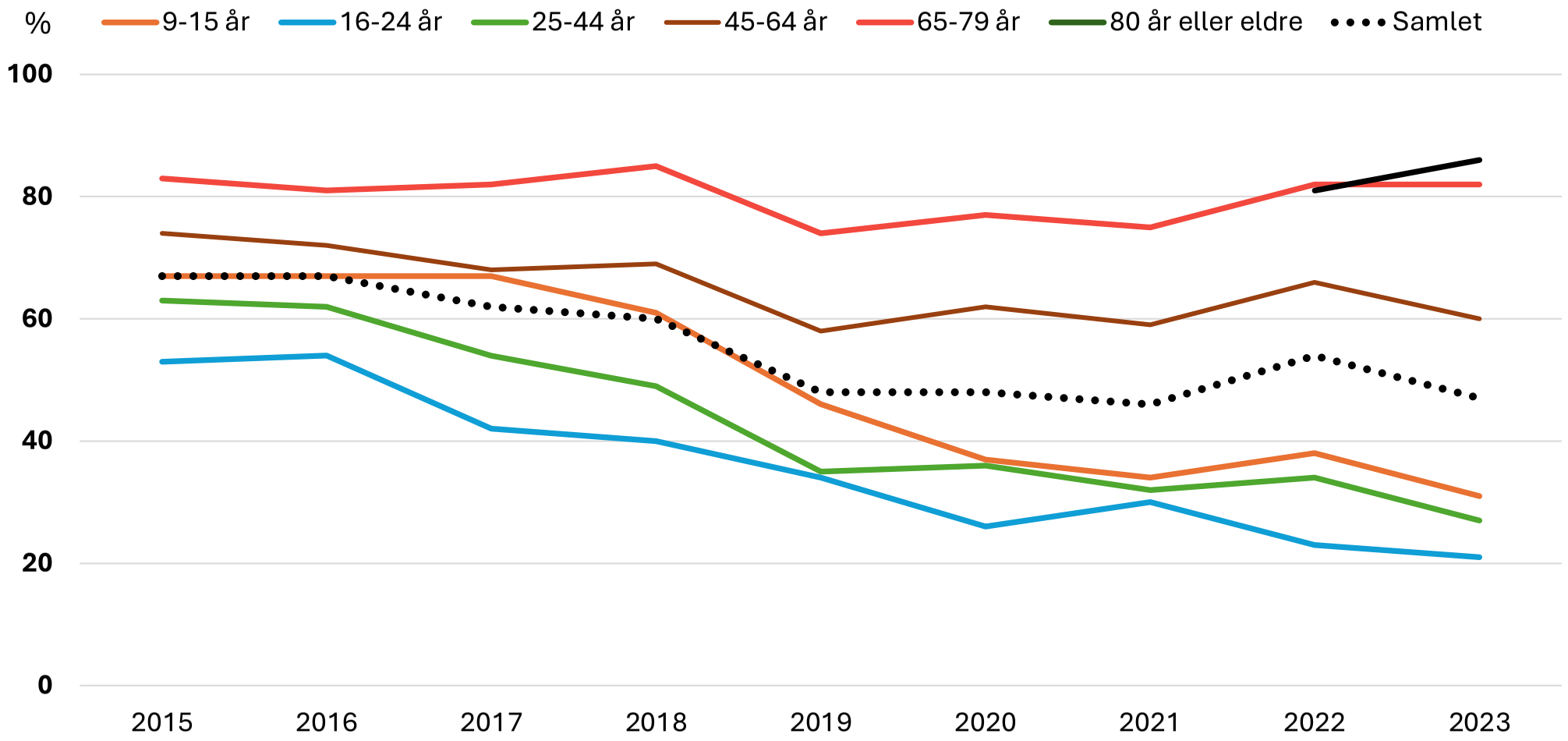


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

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

Fellesavtale internett – **sammenligning**	FELLESAVTALE		FELLESAVTALE		UAKTUELL	
	OBOS Nett		Telia		Telia	
	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%)	
Totalkostnad 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. 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	50 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng	500 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng
Alternativ 3					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 internetthastighet 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**			

OBOS Nett + Allente

Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente
Les mer om det totale tilbudet fra Allente her: allente.no/stream/

Betales gjennom felleskostnadene		**TV-/strømmepakker fra Allente**	
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	Stream Basic	Stream Standard * Prisen gjelder de første 12 månedene du er kunde hos Allente. Pris etter 12 måneder: 379 kr/mnd.
239,00 Prisgaranti i fem år	**GRATIS**	**269,00**	**269,00***

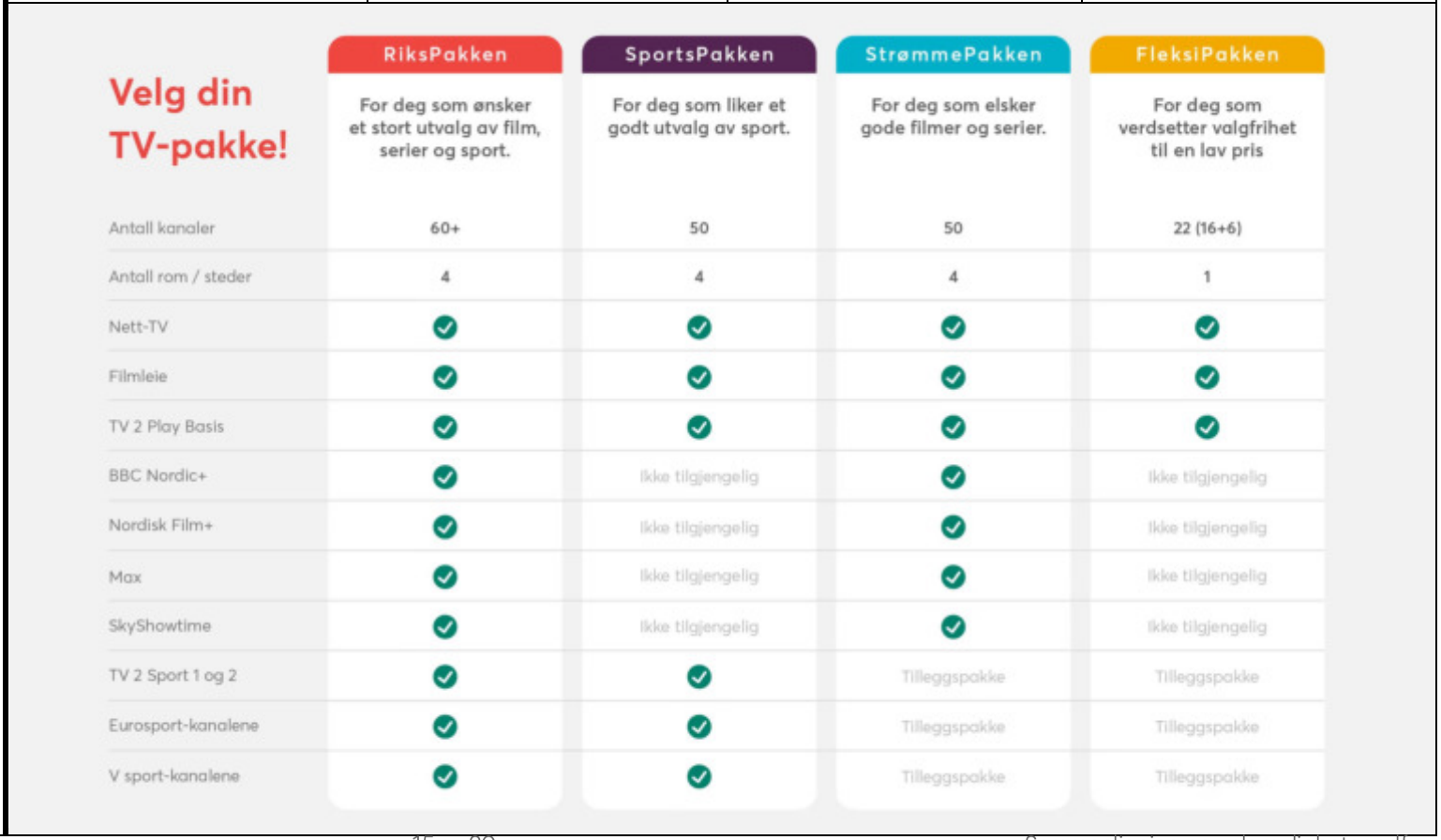




OBOS Nett + RiksTV

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/

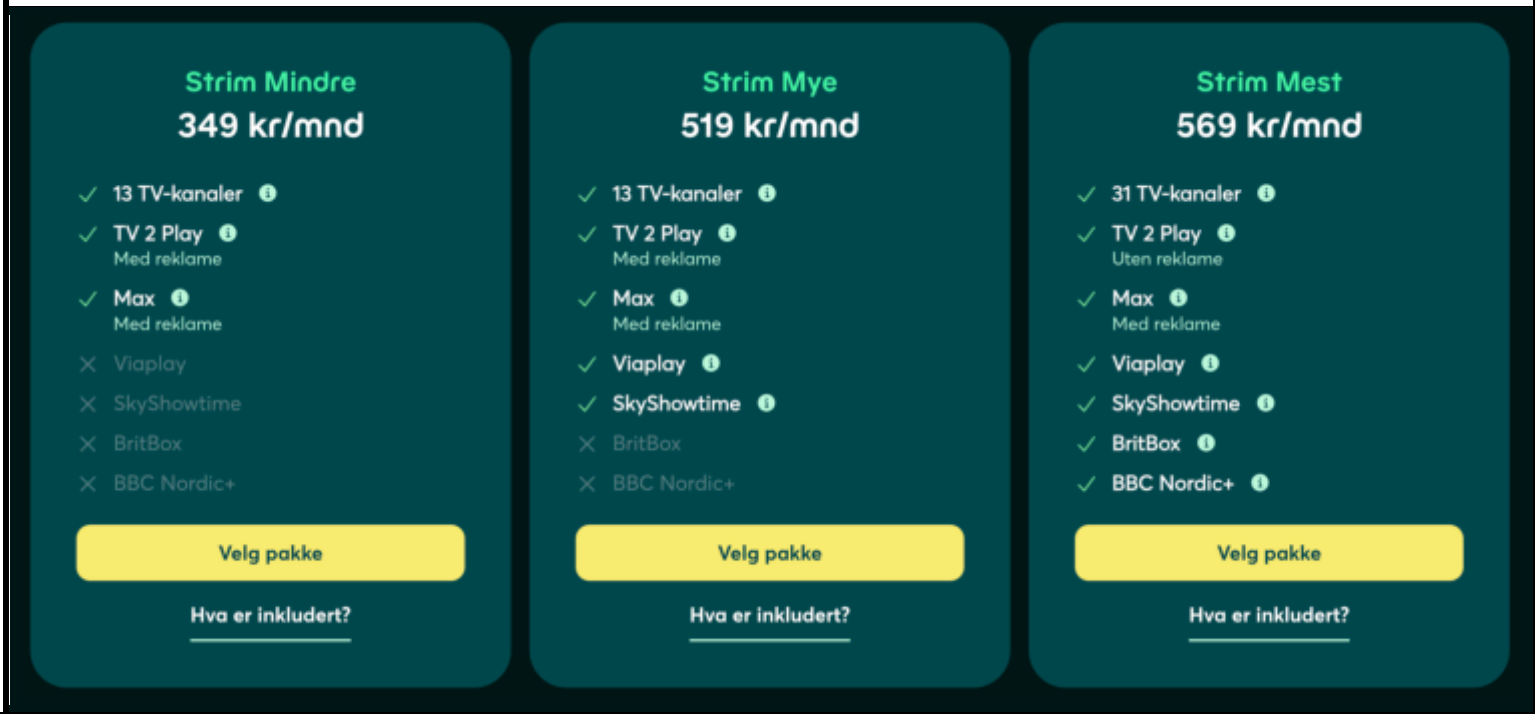
Betales gjennom felleskostnadene		TV-/strømmepakker fra RiksTV			
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	RiksPakken	SportsPakken	StrømmePakken	Fleksipakken
239,00	**GRATIS**	**459,00**	**399,00**	**399,00**	**349,00**
Prisgaranti i fem år					



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 Prisgaranti i fem år	**GRATIS**	**349,00**	**519,00**	**569,00**
		OBOS Nett-kunder: **Strim gratis i 60 dager**		



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			
		50 Mbp/s	250 Mbp/s	500 Mbp/s	1000 Mbp/s
290,00	**Uten TV**				**0,00**
Prisen vil bli justert hvert år	**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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

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

VEDTEKTER

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for 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 èn 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

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

EKSPEDISJONSDOKUMENT VÅNINGSHUS 1946

Blokk. 43B

22/8

G.nr. 139	B.nr. 26
Tomt nr	
Parsell nr.	
Bilag nr.	1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr.	825-1946
Dat.	23/8
Antall bilag	

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

AKER HELSERÅD
Journal no. 13 46

T. Nov 46

√ angående Boligblokk 43B
Vaivilogsløs

Eier:
Oslo Bolig og Sparelag

adr.

Anmelder:
Arkt.
S. Harre Ludvigsen

adr. Charlotte Andersensv 23
V. Aker

Visjef. 2/9-46.

Sted:
Lille Ekeberg

Parsell nr.

av Lille Ekeberg

Tomt nr. 9, 11, 13, 15

til Barnehjemsveien

Forespørsel angående ferdigattest sendt;

Veisjef (ang. vei) 21/6.47

Brannsjef: "

Kloakkvesenet: "

Ansvarshavende:
Ing. Egil Sunde, Henrik Ibsensgt. 7 IX, Oslo
Grunnarb. 21/6.47
Murm. Kr. Olsen, Solberglivn. 21, Oslo Mur og pussarb. 21/6

adr.

Veierklæring innkommet: 18/10-46.

Naboerklæring — —

Gebyr:

Ferdigattest:

Oversendes Aker helseråd under henvisning til bilag nr. 1 – 8

Aker Kommune, bygningskontrollen den 19/9-1946

P. Bakkene

FERDIGATTEST RULLESTOLRAMPE 1993

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende

Frank Olsen
Vårsvingen 13

1181 OSLO

Smith, Christen
P.B. 134

1351 RUD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900102482	93/59605

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	22. november 1993

Arbeidssted : 134/0006 Vårsvingen 13, Blokk 44
Byggherre : Frank Olsen, Vårsvingen 13, 1181 OSLO
Arbeidets art: BLOKK 44, KJØREBRO FOR HC - KONTORBYGG

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

FERDIGATTEST FASADEENDRING 1998

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Lille Ekeberg Brl.
v/Ole Jørgen Setsaas
Vårsvingen 7
1181 OSLO

Dato: 03 FEB 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9600521-12 Oppgis alltid ved henvendelse | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	VÅRSVINGEN 13-15	Eiendom:	134/6/0/0
Tiltakshaver:	Lille Ekeberg Brl. v/Ole Jørgen Setsaas	Adresse:	Vårsvingen 7, 1181 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Alle'5 Tlf: 22558310, 0257
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Fasadeendring/rehab.

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av ferdigmelding i fra ansvarshavende datert 07.11.97.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt til byggherre og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Øst Byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

FERDIGATTEST UTSKIFTNING AV TERRASSEDØR 2021

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.08.2021
	201902690 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	VÅRSVINGEN 13	Eiendom:	134/6/0/0
Tiltakshaver:	LILLE EKEBERG BORETTSLAG	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Vårsvingen 13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av terrassedør med skyvedører mottatt 26.03.2021

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

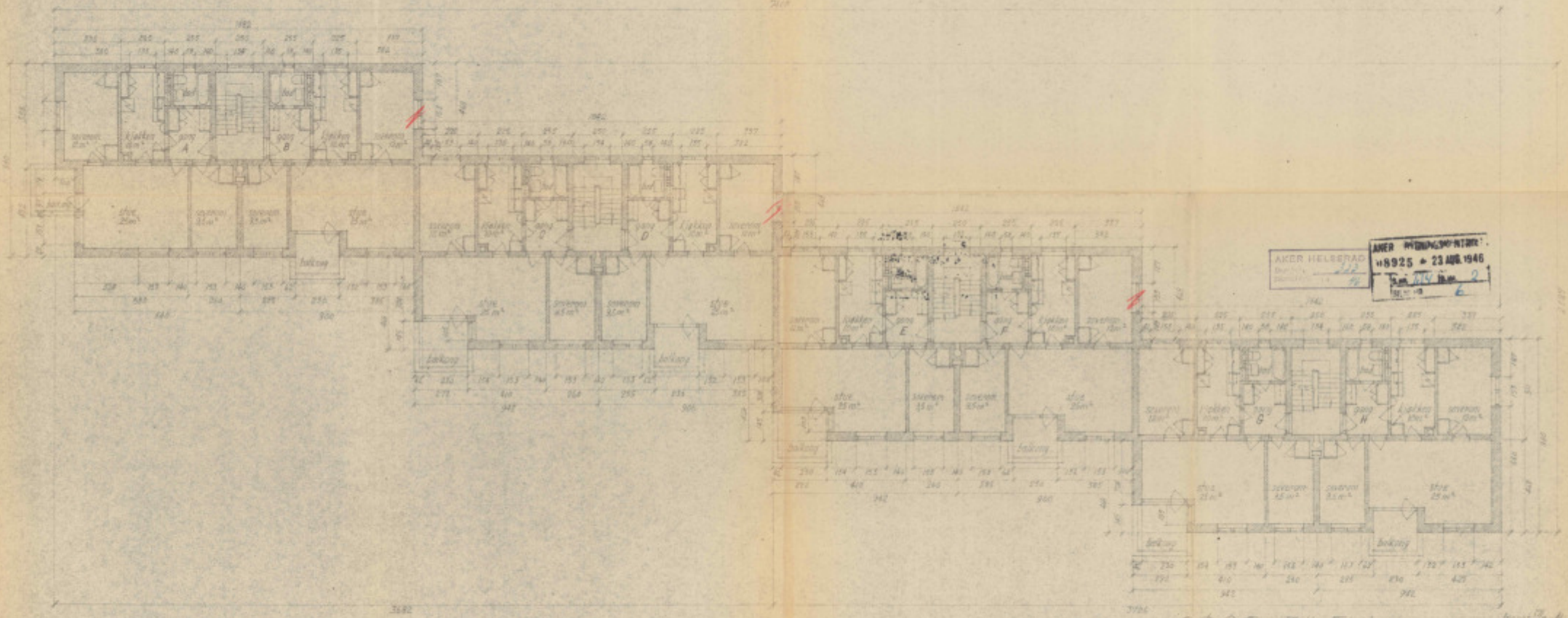
Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201902690			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D1	14.02.2019	1/11
Fasade vest	E2	15.02.2018	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

ORGINALE BYGGETEGNINGER



AKER HELSERÅD
AKER BYGNINGSINSPEKTØR
11 8925 ▸ 23 AUG. 1946

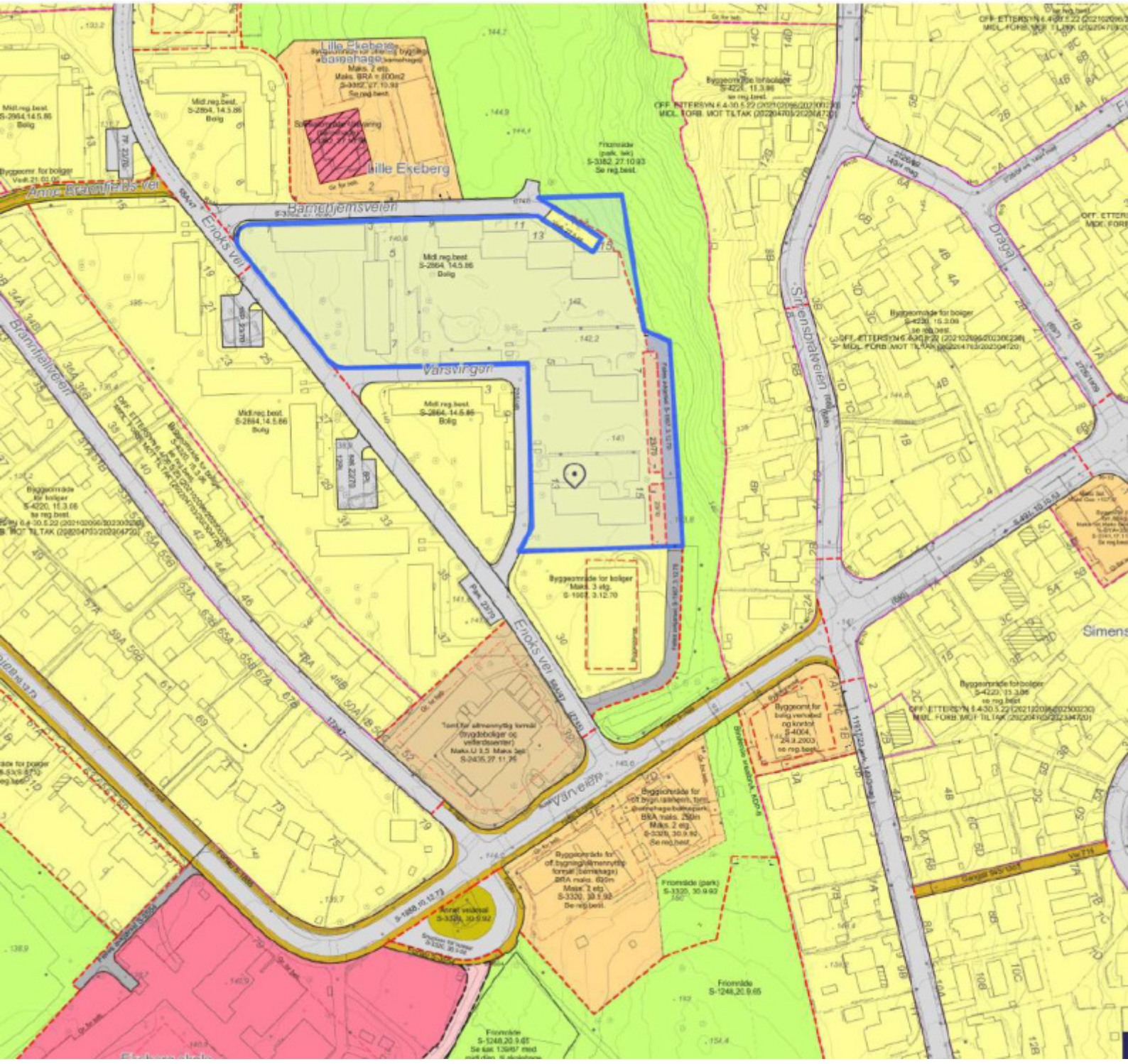
skjema i m: 1/50, se tegn. nr. 17
stiff — · — · — 18

OBOS Ville Ekeberg
Boligblokk
plan pr 2. og 3. etasje. 1/100.
Arkitekt mnl.

blokk 43b

gnr. 139 bnr. 22

REGULERINGSKART


Lille Ekeberg
Barnehage
Lille Ekeberg
Barnehjemsveien
Erloks vei
Varsvingen
Mid.reg.best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
Byggeområde for boliger
Maks. 3 etg.
S-1968, 3.12.70
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
Byggområde for boliger
S-4004,
28.9.2003
se reg.best.
Byggeområde for off.bygning/allmennyttig formål (barnehage)
BRA maks. 600m
Maks. 2 etg.
S-3320, 30.9.92
Se reg.best.
Byggeområde for off.bygning/allmennyttig formål (barnehage)
BRA maks. 600m
Maks. 2 etg.
S-3320, 30.9.92
Se reg.best.
Friområde (park)
S-3320, 30.9.92
Friområde
S-1248,20.9.85
Friområde
S-1248,20.9.85
Se bet.13(95) med
Sitrenspråkveien
Draga
Simens

REGULERINGSBESTEMMELSE S-2864

Oslo

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. byggeforskriftenes 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 allmennyttig formål, herunder for leik, 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 (tomtens eller tomtenes) 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.

REGULERINGSBESTE
MMELSE S-1667

Oslo

S-1667

Reguleringsplan for deler av gnr. 134, bnr. 2, Lille Ekeberg.

S-1667 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.12.1970

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 197001207

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTE
MMELSE S-3382

Oslo

S-3382

Barnehjemsveien - Lille Ekeberg - Barnehage, boliger, friområde m.m.

Vedtaksdato: 27.10.1993

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199050981

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR.134, BNR.2 OG 6, LILLE EKEBERG.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til:
- Spesialområde bevaring (barnehage).
- Byggeområde for offentlige bygninger/allmennyttig formål (barnehage).
- Friområde (turvei, sti, park, lek)
- Trafikkområde (vei)

§ 3. Spesialområde bevaring (barnehage)
Eksisterende våningshus på Lille Ekeberg gård skal bevares og benyttes til barnehage. Alle bygningsmessige endringer av huset skal foregå i samråd med byantikvaren. Ved brann eller totalskade skal bygningen gjennomføres på samme sted med utseende som før eller tilbakeføres til det opprinnelige.

§ 4. Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage):
Innenfor regulert grense for bebyggelse kan ny bebyggelse oppføres i inntil 2 etasjer. Maks BRA skal ikke overstige 800 kvm. Bebyggelsesforslag skal forelegges byantikvaren til uttalelse før byggemelding innsendes.

§ 5. Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 6. Barnehagen skal ha atkomst til Barnehjemsveien.

§ 7. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta (Jfr. plan- og bygningslovens §69). Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, kjøreveier og parkering på terreng. Eksisterende terreng, vegetasjon og topografi skal i størst mulig grad bevares.

§ 8. Dersom det ved tiltak i marken oppdages fornminner i reguleringsområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner på 5 meter.

REGULERINGSBESTE
MMELSE 2370

Oslo

2370

Forslag til garasjer og biloppstillingsplasser for gnr. 134, bnr. 12 og gnr. 134, bnr. 6 m.fl. (Brannfjellveien og Lille Ekeberg), samt forslag til bebyggelse pe deler av gnr.134, bnr. 2, Lille Ekeberg.

2370 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.01.1970
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197003325
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTE MMELSE 22548

Oslo

22548

Regulering av veier på Liile Ekeberg, gnr. 134, bnr. 2.

22548 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.1948
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194802429
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Vårsvingen 13
Andelsnr. 212 Orgnr. 954571343 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0192

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Emir Resulbegovic

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 39 78 11

E-post: emir.resulbegovic@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater