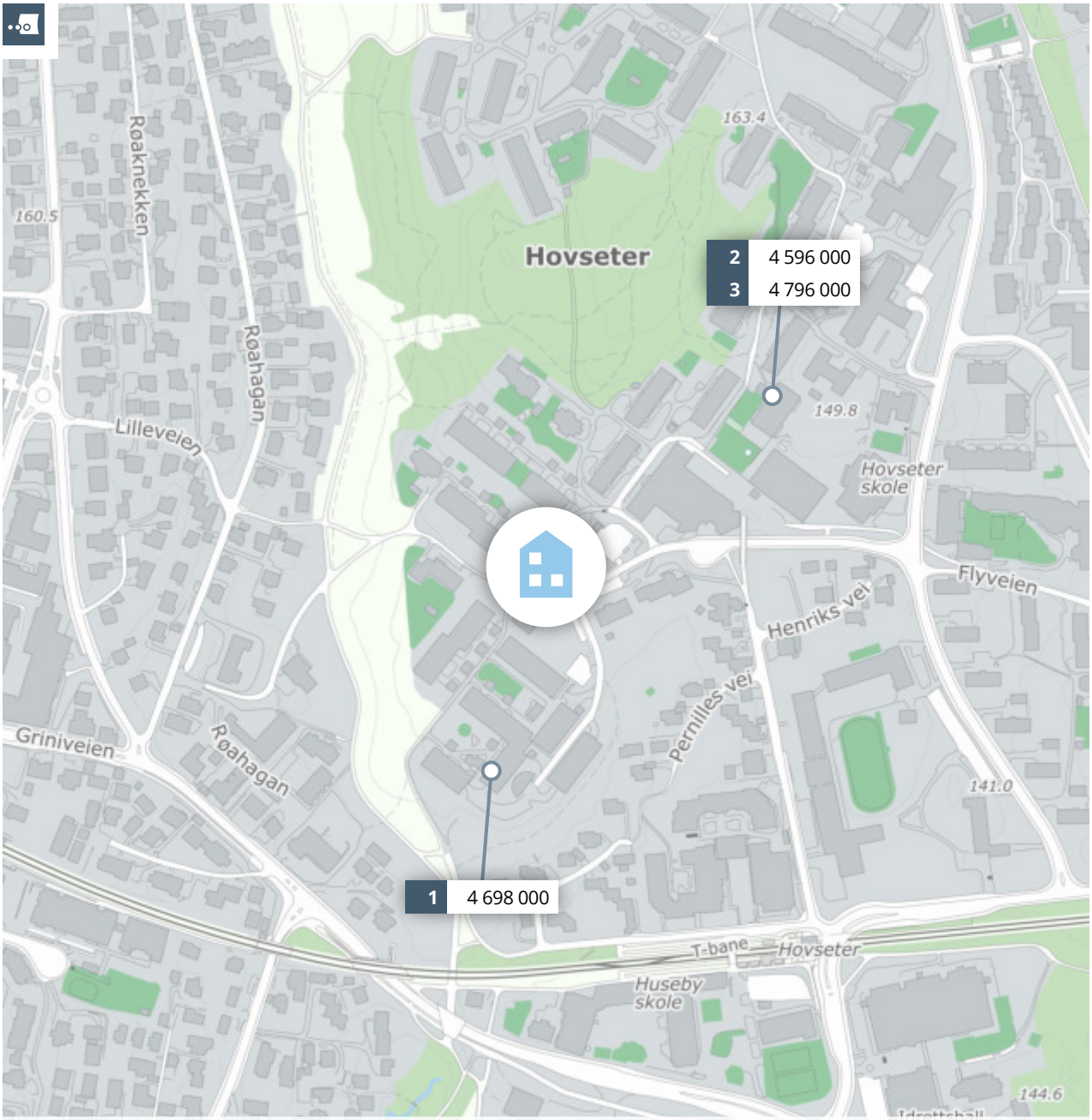
HOVSETERVEIEN 52B

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2022
Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Høyhus - Ferdigattest - 1975
Original plantegning
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-1733
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HOVSETERVEIEN 52 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 07.03.2025

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: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hovseterveien 52 B, 0768 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1972

GNR 31 BNR 313 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOVSETER

Verdivurdert til

4 450 000

227 000	4 677 000	93 540
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	4 m²	11 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1972

Fellesutgifter	4 218
Formue	59 286
Soverom	1
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hovseterveien 34 B 54 m² 1972 3. etg 1 sov	22.04.2024	4 400 000	**4 500 000**	198 000	4 698 000	**87 000**
2 Hovseterveien 84 D 52 m² 1975 8. etg 1 sov	02.07.2024	3 990 000	**3 990 000**	606 000	4 596 000	**88 385**
3 Hovseterveien 84 D 53 m² 1975 8. etg 1 sov	15.04.2024	4 200 000	**4 360 000**	436 000	4 796 000	**90 491**

Velkommen til Hovseterveien 52B! En lys og tiltalende 2-roms leilighet beliggende i det populære Meklenborg borettslag. Borettslaget er svært sosialt og har felles aktiviteter for de som bor her, både store og små. Leiligheten ligger i andre etasje og har lyse og luftige rom, en innglasset balkong og trivelige uteområder. Her bor du med enkel tilgang til både naturopplevelser og byens mange tilbud, i et veletablert og hyggelig bomiljø.

Høydepunker:

- Nordvestvendt innglasset balkong på ca. 10 kvm
- Beliggende høyt og fritt i 8. etasje
- Heisadkomst til leilighetsnivå
- Garasjeplass
- Ekstern bod på ca. 4 kvm
- Ingen dokumentavgift
- Gjesteparkering
- Flotte fellesområder med lekeplass og sittegrupper
- Kort vei til tur- og skimuligheter i Mærradalen

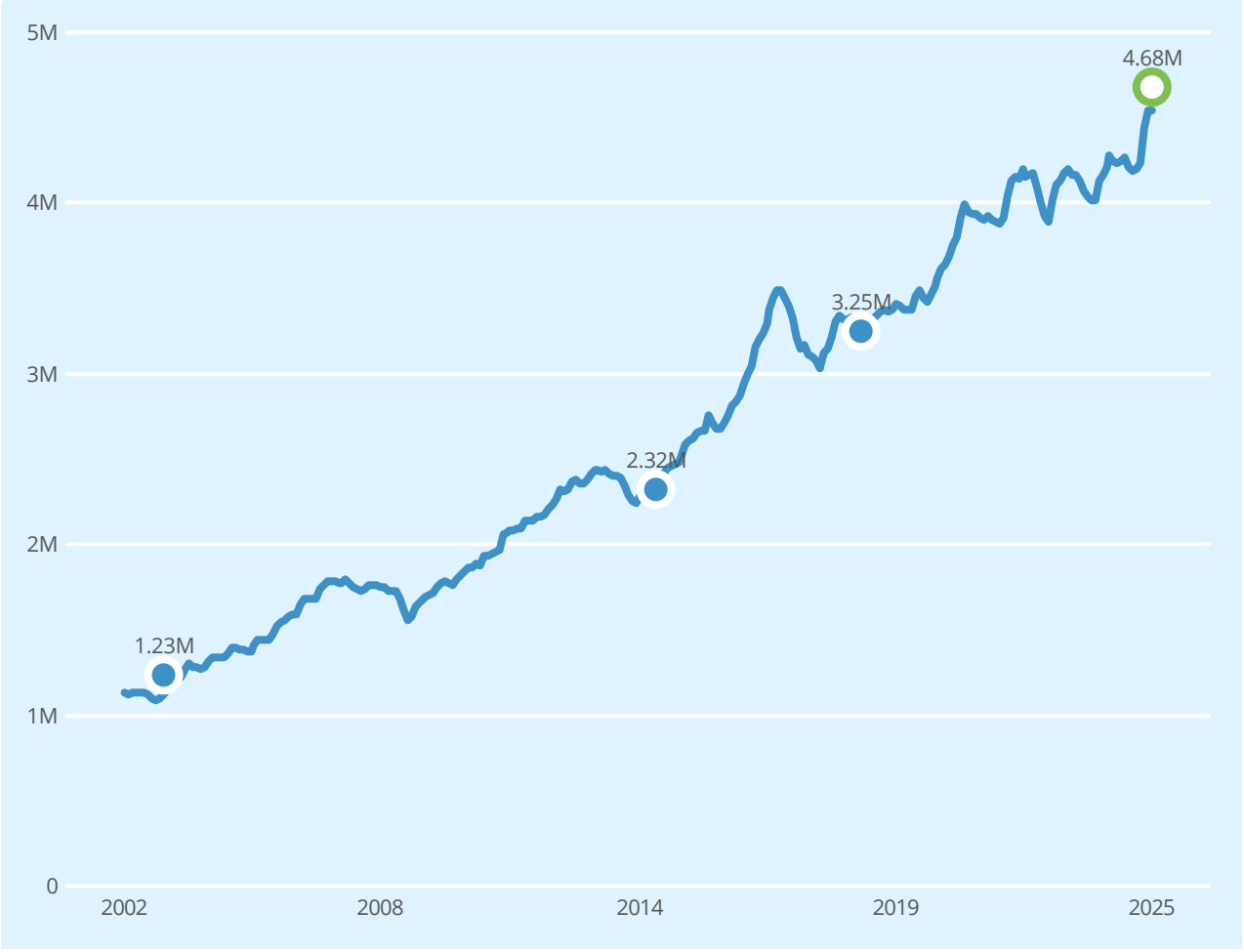
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår 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

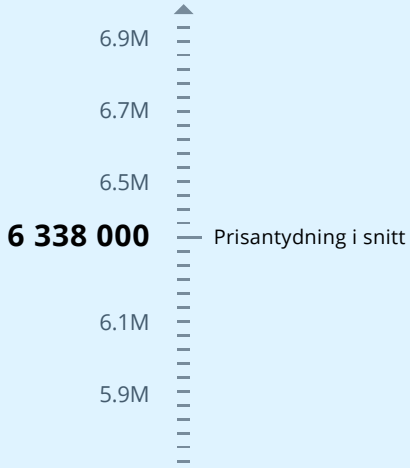
1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+22 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.11.2018	22.11.2018	27.02.2019	3 200 000	3 100 000	154 000	3 254 000
16.04.2014	08.05.2014	06.08.2014	2 350 000	2 250 000	72 000	2 322 000
01.08.2003	01.08.2003		-	1 225 000	7 690	1 232 690

Leiligheter til salgs i HOVSETER grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

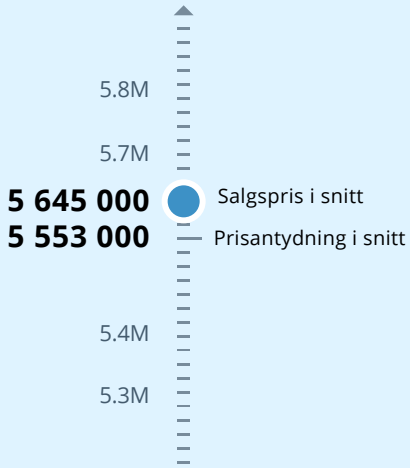


Annonsene har i snitt ligget ute i

59
dager

Leiligheter solgt i HOVSETER grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

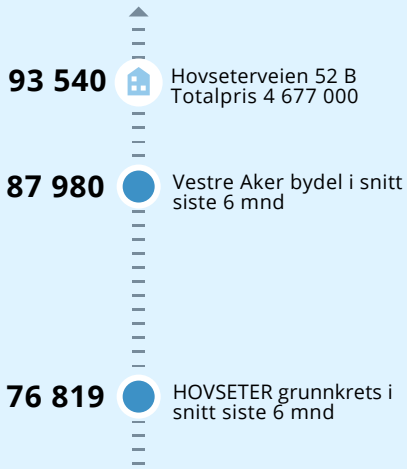


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hovseterveien 52B
0768 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 10/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:31, Bnr: 313
Hjemmelshaver:	Espen Anker Jacobsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	400
Byggeår:	1972
Tomt:	24091 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Espen Anker Jacobsen
Befaringsdato:	04.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper. Biloppstillingsplasser og garasjeanlegg på tomten. Kort gangavstand til Hovseter T-banestopp.

OM BYGGEMETODEN:
boligblokk over 8 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Vinduer med 2-lags glass fra 2007. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp. Fasaden er kledd med sementplater.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med jevnt over normal slitasje på overflatene. Overflatene i leiligheten ble i stor grad malt opp i 2019 og fremstår uten særlige sprekkdannelser eller annen unormal slitasje. Parketten har stedvise hakk/merker og dette må forventes da boligen er bebodd og sådan brukt.
Badet ble pusset opp i 2007 og har enkelte bemerkninger vedrørende fallforholdet og manglende dokumentasjon.
Kjøkkeninnredning fra 2013 med bemerkning om at benkeplaten er tørr, samt begynt å sprekke opp. Vedlikehold av benkeplaten anbefales.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,44 m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Heis.
Stoppekranen er montert på kjøkkenet og på badet.
Varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater. Panel.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet. Laminat i stuen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2008: Badet ble pusset opp.
2013: Kjøkkeninnredning.
2019: Overflatene i leiligheten ble i stor grad malt opp.
2020: Avløpsrørene i bygget ble rehabilitert med en epoxy-strømpe.
2023: El-tilsyn.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	4	0	0	0	0
8.etasje	50	0	11	0	50	11
SUM BYGNING	50	4	11	0	50	11
SUM BRA	65					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Innglasset balkong: 10,3 kvm. Ytterveggen mellom leiligheten og balkongen er inkludert i BRA-b.
Kjellerbod, merket med nr "8020": 3,9 kvm.

Det medfølger en garasjeplass i et felles lukket garasjeanlegg. Mulighet for lader for el-bil.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue: 10 mm internt.
- Kjøkken: 10 mm internt.

Totale avvik ble målt til ca 13 mm på langs av leiligheten.

TG 1 settes da avvikene er iht toleransekravene som er satt i NS3600.
Det kan forekomme større avvik en oppgitt da det ble kun utført punktvise målinger i rommene.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Espen Anker Jacobsen.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

10/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2008 i følge hjemmelshaver.
Flislagte vegger og himlingen er kledd med panel.
Det ble ikke påvist tegn til unormale skader på overflatene med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes.
Mindre tegn til svertesopp i silikonfugene i dusjen.
Krakeleringer i servantskålen og tendenser til svellinger i vangen til servantskapet.
Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist tegn til sprekkdannelser eller bom i flis på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 inne i dusjen, men fallet er ikke 1:50 i en omkrets på 80 cm ut fra sluket på resterende gulv. Fallforholdet på resterende gulv er slakt midt på gulvet og noe brattere foran baderomsdøren.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2008

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2008 med tilhørende vannlås. Synlig toppmembran i hjelpesluket i dusjen, men ikke i hovedsluket.
Dokumentasjon på utførelsen av membran, sluk og øvrig utstyr foreligger ikke.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger venter mot en rørsjakt, nabo og fellesareal. Fuktsøk ble utført på relevante flater og det ble ikke påvist unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2013 med benkeplater av heltre, flislagt backsplash og profilerte fronter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via plastrør. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert, særlig da varmtvannsberederen er montert på kjøkkenet.
Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin.

Merknader: Benkeplatene har begynnende sprekkdannelser mellom lamellene og ru/tørr overflate rundt vasken. Vedlikehold anbefales.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i leiligheten ble i stor grad malt opp i 2019 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Noe overfladisk slitasje forekommer på parketten foran skyvedøren.

Merknader: Generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2007.
Skyvedør med 2-lags glass fra 2007. Inngangsdør med EI30/35db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.
Dørbladet til inngangsdøren subber noe mot karmen og kan trenge en justering.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Innglasset balkong med adkomst fra stuen. Det ble ikke observert unormale skader på overflatene eller på glassflatene til innglassingen. Balkongen er kledd med tretremmer og underliggende betongdekke er ikke synlig.
Rekkverket ble målt til 100cm og har en for lav høyde iht dagens krav, men er iht datidens krav på 90 cm.
Glassene som er plassert lavt i rekkverket må være en type sikkerhetsglass slik at de tåler et sammenstøt.

Rømningsveier er etablert via åpninger i brannskillet mot naboene, disse må ikke blokkeres i tilfelle det oppstår en brann.
Det ligger isoporbiter i en åpningene over de samme brannskillene mot naboene og disse må fjernes. Isopor er svært brennbart og kan føre til at en potensiell brann spres raskere enn prosjektert.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 120 cm ved avstander til bakkenivå på mer enn 10 meter. Dette skal opplyses om når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende effekt og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høyde.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten består av kobberrør og plastrør.
Stoppekraner er montert på kjøkkenet og på badet, disse hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene i boligen er skjult i rørgater og ble i følge hjemmelshaver rehabilitert ved bruk av en epoxy-strømpe i 2020.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år. Utskiftning til rør-i-rør anbefales i forbindelse med neste rehabilitering av våtrommet.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsbereder på 116 liter fra 2007, plassert i et underskap på kjøkkenet.
Strømtilførsel via fast tilkobling og med en servicebryter.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp.
Det er ikke montert en waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring og det anbefales at dette monteres da det ikke er et sluk på kjøkkenet.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte og det er etablert et avtrekk på badet og på kjøkkenet.
Friskluftsventiler er montert i karmene til skyvedøren og vinduet. Disse må være stående i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Trekk i ventilen på badet ble påvist ved papirtest.

Merknader: Mekanisk avtrekk har en redusert energieffektivitet sammenlignet med et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2023

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1972

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det elektriske anlegget er i stor grad udokumentert og det er ukjent hvilke arbeider som er utført på el-anlegget av tidligere eiere av boligen. Dagens eier fremviste en samsvarserklæring for utførte arbeider i eget regi og det henvises til denne for hva som ble utført.
Et el-tilsyn ble utført i 2023 og det ble fremvist en bekreftelse fra Elvia for endt tilsyn.
Merk: Et avsluttet el-tilsyn gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 32 amp hovedkurs.
Det benyttes halogenspotter på badet, utskiftning til LED anbefales.

Merknader: En el-kontroll bør utføres ca hvert 10. år eller i forbindelse med et eierskifte som å avdekke eventuelle feil og mangler som kan forekomme.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av arealet.

Hjemmelshaver har dokumentasjon som omfatter arbeider utført i eget regi, men ikke fra tidligere eiere av boligen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	Fallet internt i dusjen er tilstrekkelig, men det er ikke etablert et fall på 1:50 i en omkrets på 80 cm ut fra sluket og dermed er ikke fallforholdet iht datidens krav(TEK-97). Slakt fallforhold på midten av gulvet. Risiko for vannansamlinger. Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran/flis ved dørterskelen er mindre enn 25 mm.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av skjulte bygningsdeler som f eks membranen kan ikke ettergås.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	Benkeplatene har begynnende sprekkdannelser mellom lamellene og ru/tørr overflate rundt vasken. Vedlikehold anbefales. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke etablert en drensspalte i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk. Dokumentasjon for en annen godkjent løsning må fremvises for å kunne lukke avviket. Kobberrørene i boligen har passert forventet levetid og utskiftning til rør-i-rør anbefales ved neste rehabilitering av våtrommet.
6.2	Varmtvannsbereder
	Varmtvannsberederen passerer ila 2027 forventet levetid og utskiftning må dermed påregnes. Det er ikke montert en waterguard eller tilsvarende lekkasjesikring og det anbefales at dette monteres da det ikke er et sluk på kjøkkenet.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159250159

Selger 1 navn
Espen Anker Jacobsen

Gateadresse
Hovseterveien 52B

Poststed	Postnr
OSLO	0768

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250159

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble gjort rehabilitering på rørsystemet i borettslagets regi.

Arbeid utført av: TT-teknikk

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Antar det fordi det ble gjort i borettslagets regi.

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble gjort rehabilitering på rørsystemet i borettslagets regi.

Arbeid utført av: TT-teknikk

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

Beskrivelse: El-tilsynet har vært her. Godkjent rapport, avsluttet sak.

Filer

Sak avsluttet.pdf Faktura-36752.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg er montert i regi av borettslaget. Klargjort for installasjon av egen ladeboks.

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

Document reference: 159250159

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Garasjene er oppgradert av borettslaget i 2025.
Arbeid utført av	Vet ikke, regi av borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er tatt opp som tema at balkongene muligens skal rehabiliteres. Vedtak er ikke fattet.

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: 159250159

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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: 159250159

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Jacobsen	330983527d639533724601 4b58efd5e42c13b099	04.03.2025 16:59:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

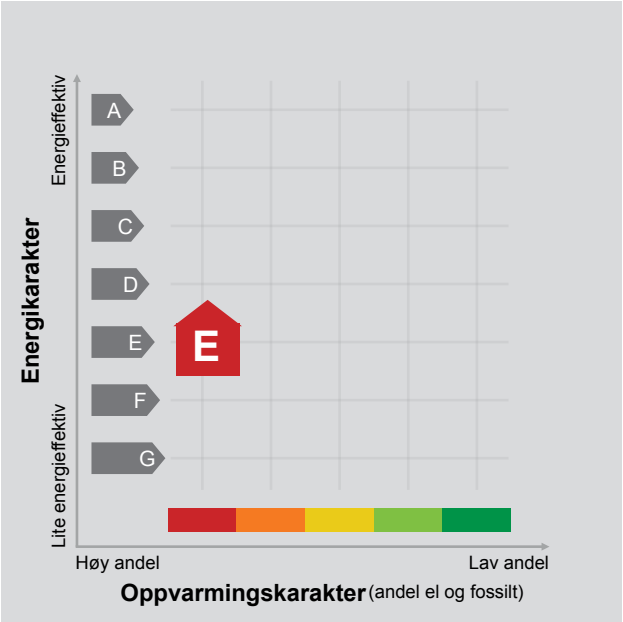
Document reference: 159250159

- 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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hovseterveien 52B
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81275335
Bruksenhetsnummer	H0802
Merkenummer	Energiattest-2025-87208
Dato	04.03.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hovseterveien 52B	81275335	H0802	0	0	400

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1972

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	142 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	189,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	120,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	191,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 618 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 538 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,19 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 618 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 618 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 618 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Thea Sofie Lian Hvam
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3006175@usermail.webmegler.no

8344200 413/8020 03.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 03.03.2025.

Boligselskap:	413 Meklenborg Borettslag
Organisasjonsnr:	950.446.064
Andelseier:	Espen Anker Jacobsen
Leieobjektnr:	8020
Adresse:	Hovseterveien 52 B, 0768 OSLO
Andelsnummer:	400
Borettsinnskudd:	kr 21.400,–
Hjemmeside:	http://www.meklenborg.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. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

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: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88198434.
- 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.
- Hjemmeside: Eksisterende og nye beboere, inkludert eiedomsmeglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.meklenborg.no Beboere finner også informasjon ved å logge inn på https://vibbo.no/413
- Administrasjon: Styret og ansatte har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder som også nås via telefon og e-post. Daglig leder forestår den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører, eiendomsmeglere og beboere. Daglig leder har trefftid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post meklenborg@meklenborg.no.
- Nøkler/skilt: Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-.
- Vaktmester: Borettslagets vedlikeholdsteknikere er tilgjengelige i arbeidstiden på mobil 905 30 574 og 917 87 388. Vedlikeholdsteknikerne er også behjelpelige med å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver for beboerne, så som skifte av pakninger, oppheng av bilder, og lignende. Beboere blir fakturert for arbeidet med kr 300,- per påbegynt time, inkludert smådeler. Vaktmester kan kontaktes via e-post vaktmester@meklenborg.no.
- Parkering: Det hører én parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Borettslaget har åtte garasjehus under blokkene, og ett separat garasjehus med to etasjer. Oversikt over 2-roms leiligheter som ikke har plass i garasjehus: 0102, 0105, 0108, 0111, 0114, 1005, 1020, 1038, 2005, 2008, 2017, 2020, 2023, 2035, 2038, 3011, 3023, 3053, 3068, 4002, 4026, 4041, 4047, 4059, 4065 og 5017 (totalt 26 leiligheter).

- Utleielokaler med mer: Borettslaget leier ut selskapslokale, gjesterom, en gjesteleilighet, og har i tillegg trimrom, bordtennisrom, snekkerrom og rullebod. Se www.meklenborg.no for mer informasjon.
- Større vedlikehold: Borettslaget følger en 5 og 10 års vedlikeholdsplan der de siste årene bla. uteområder, drenering, inngangsdører, rør-våtrom og vedlikehold og utskifting av heiser er fulgt opp. Prosjektene administreres av daglig leder og styreleder, jf. ovennevnte kontaktopplysninger.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Felleskostnader: Økte 5% fra 01.01.25 og skal økes ytterligere 5% fra 01.07.25.
- Lån: Borettslaget har i 2024 byttet til Danske Bank og tegnet Nibor lån. Dette er planlagt refinansiert i 2025, derfor viser nedbetalingsplanen at borettslaget skal innfri lånet i sin helhet i 2025. Kontakt daglig leder i borettslaget for ytterligere informasjon rundt dette på meklenborg@meklenborg.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* DANBAN-84504408344	S	106.500.000,-	4 md.	4	01.04.2025	Flyt	5,16%
* DANBA2-84504531715	S	15.143.221,-	5 år	4		Flyt	5,28%

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 4.218,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.918,-
Garasje	300,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.414,-

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
	519,-	10.753,-	59.286,-	229.141,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* DANBAN-84504408344	198.646,-	854,-	01.04.2025	66.215,-
* DANBA2-84504531715	28.247,-	632,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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 Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@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/Bjørn Erik Seeberg Hovseterveien 50 A, 768 OSLO, e-post: bjornerik.seeberg@gmail.com.

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. 413

Meklenborg Borettslag

Velkommen til årsmøte i Meklenborg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2024 kl. 18:00, Persbråten Videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Godtgjørelse
9. Styrehonorar
10. Fordeling styrehonorar
11. Vedtektsendringer - Valgkomite
12. Vedtektsendring - Verv
13. Vedtektsendring - Varsel vedr. innkomne saker til generalforsamling
14. Husordensregler - Endring/tilføyelser
15. Husordensregler - Hasj/mariuana
16. IN-ordning
17. Vedlikeholdsfond
18. Container /søppelavhenting
19. Kompresjonsbil

20. Verandaprosjekt

21. Granskning

22. Flaggstenger

23. Bruk av Driftskontor

24. Valg av tillitsvalgte

25. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Meklenborg Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Heidi Mostue Sannes foreslås valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er foreslått som protokollfører. Protokollvitner velges under møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. s. 413 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at honorar til valgkomiteen settes til kr 40 000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 40 000

Sak 8

Godtgjørelse

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

26.2.24 Torgny Birkeland

Godtgjørelsen for styret foreslås satt til kr 550 000.- .

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Godtgjørelsen for styret foreslås satt til kr 550 000.-

Sak 9

Styrehonorar

Forslag fremmet av:
Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslåes at styrehonoraret er kr 1000 pr leilighet. Iflg. Obos er gjennomsnittet for store borettslag (250 leiligheter) kr 1186,50. Meklenborg vil således være et stort borettslag. I tillegg har jo borettslaget to vaktmestere og en daglig leder."

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det foreslåes at styrehonoraret er kr 1000 pr leilighet. Iflg. Obos er gjennomsnittet for store borettslag (250 leiligheter) kr 1186,50. Meklenborg vil således være et stort borettslag. I tillegg har jo borettslaget to vaktmestere og en daglig leder."

Sak 10

Fordeling styrehonorar

Forslag fremmet av:
Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal på generalforsamlingen opplyse om fordelingen av styrehonoraret pr. styremedlem. Iflg. Obos kan generalforsamlingen vedta fordelingen av styrehonoraret blant styremedlemmene.

Styrets innstilling

Styret er imot forslaget. Det er kun styret selv som kjenner belastningen internt i styret, og vi kan ikke ha det slik at det blir en diskusjon om hvor mye den enkelte fortjener i honorar.

Forslag til vedtak

Det skal på generalforsamlingen opplyse om fordelingen av styrehonoraret pr. styremedlem. Iflg. Obos kan generalforsamlingen vedta fordelingen av styrehonoraret blant styremedlemmene.

Sak 11

Vedtektsendringer - Valgkomite

Forslag fremmet av:
Sigrun Espelien Aasen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter står følgende om valgkommiteen:

8-5 Valgkomite

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

Punkt 8-5 endres til:

Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år, og medlemmene kan gjenvelges. Valgkomiteen

velges av generalforsamlingen. *Valgkomiteen skal jobbe i samsvar med siste instruks vedtatt av generalforsamlingen.*

Punkt 9-4 endres til:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Forslag om vedtektsendringer. Se forslag til vedtak.

Styrets innstilling
Se forslag til vedtak.

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

- For Vedtektsendringer - Valgkomite
- Mot Vedtektsendringer - Valgkomite

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

1. Forslagsstillers forslag til vedtak: p. 8.5 Valgkomite Tilføyelse: Instruks for valgkomiteen, vedtatt av generalforsamlingen i 2011 p. 9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Tilføyelse: Valg av valgkomite på 3 - 5 medlemmer. Valg av 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling.

2. Styrets forslag til vedtak: Punkt 8-5 endres til: Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år, og medlemmene kan gjenvelges. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal jobbe i samsvar med siste instruks vedtatt av generalforsamlingen. Punkt 9-4 endres til: 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen - Fastsetting av godtgjørelse til valgkomiteen - Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling - Valg av valgkomite

Sak 12

Vedtektsendring - Verv

Forslag fremmet av:
Arve Bergan

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært mye fremme i media det siste året om styreverv i frivillige organisasjoner og hvor lenge man bør få sitte i et slikt styre. Det har vær mange eksempler på alvorlige korrupsjonssaker og for raske avgjørelser på siden av og unntatt fra styret. Det viser seg at jo lengre noen sitter i et styre, jo lettere blir det å drive med ureglementerte handlinger. Min erfaring fra mange styreverv innen frivillige organisasjoner og næringslivet tilsier også at noen blir sittende for lenge til å gjøre en god nok jobb. Man kan bli for «layback»/avslappet i vervet over tid.

- Derfor foreslår jeg **at en beboer ikke kan inneha et verv i Meklenborg Borettslag i mer enn 6 år sammenhengende**, dvs. f.eks. 3 valgperioder á 2 år for styret.

Da kan man f.eks. ha muligheten til å jobbe seg oppover i styret med en to-års periode som styremedlem, for så evnt. å rykke opp til nestleder eller leder i 4 år som et tenkt eksempel.

Videre bør det være minimum 2 år opphold uten verv før man igjen kan tre inn i et nytt verv i borettslaget.

- Jeg foreslår også at **valgkomiteens medlemmer** velges for 2 år ad gangen. I dag velges de kun for ett år. Dette gir valgkomiteens medlemmer større mulighet til å skaffe seg oversikt og kontakter innenfor borettslaget. Også for valgkomiteen gjøres gjeldende samme tidsbegrensning for vervet som punktet over.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styrets innstilling er som for to år siden. Det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til generalforsamlingen hvem som velges. Styret mener det er unødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige generalforsamlinger.

Forslag til vedtak
Forslagsstillers forslag vedtas slik det står beskrevet i beskrivelsen.

Sak 13

Vedtektsendring - Varsel vedr. innkomne saker til generalforsamling

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Fristen for å levere inn forslag til ordinær generalforsamling (årsmøte) settes til maksimalt 50 dager før ordinær generalforsamling (årsmøte) avholdes.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dagens ordning med publisering av dato i januar og frist i mars fungerer godt.

Forslag til vedtak
Forslagsstillers forslag til vedtak vedtas slik det står beskrevet i beskrivelsen.

Sak 14
Husordensregler - Endring/tilføyelser

Forslag fremmet av:
Sigrun Espelien Aasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til ny tekst i Husordensregler for Meklenborg borettslag, p. 1 og 7.

Punkt 1. Bruk av leiligheten og punkt 7. Indre vedlikehold samordnes i punkt 1.

Forslag til tekst:

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Moderat hamring, boring, sang og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Beboere er ansvarlig for at utstyret er i funksjonell stand. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. Avtrekksventilene i leiligheten skal være utildekket og åpne. Luftgjennomstrømningen i leiligheten må ikke hindres av stengte spalteventiler, dørterskler, eller liknende. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Wc og avløp må ikke benyttes slik at rør tettes eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk. Ved rehabilitering av våtrom følges gjeldende norm.

Oppussing av leiligheten må planlegges og gjennomføres slik at det skjer til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeid skal gjennomføres over kortest mulig tid og kun innenfor de tidsrommene som er angitt under dette punkt. Ved renovering av hele leiligheten skal det senest 2-3 uker før oppstart henges opp

nabovarsel i oppganger som berøres av støyen. På varselet skal leilighetsnummer, forventet omfang og varighet av støyende arbeid samt kontaktinformasjon til eier/prosjektleder klart kommer frem. Et standardisert skjema for nabovarsel ved renovering av leilighet fylles ut i samarbeid med daglig leder. Vedvarende, enerverende støy (som ved boring, banking og pigging) må slutte kl. 16 på hverdager. Eier er ansvarlig for å fjerne støv/søppel i trappeoppgangen etter arbeidsdagens slutt.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget og mener dagens husordensregler er både tilstrekkelige og oversiktlige.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak vedtas slik det står beskrevet i beskrivelsen.

Sak 15

Husordensregler - Hasj/mariuana

Forslag fremmet av:
Torgeir Magnussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet enda flere tilfeller av lukt fra det som antas å være hasj/mariuana foreslår jeg at det i husordensreglene inntas et forbud mot bruk av ulovlig narkotika i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Det burde legges til husordensregler punkt 1. bruk av leilighet;

"sjenerende bruk av cannabis er ikke tillatt"

Forslag til vedtak

Forbud mot bruk av ulovlig narkotika i borettslaget inntas i husordensreglene.

Sak 16

IN-ordning

Forslag fremmet av:
Per Otto Larsen / Erik Prein Moestue

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Per Otto Larsen:

«I forbindelse med opptak av ny fellesgjeld knyttet til rehabiliteringsprosjekter, skal det tilbys IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld) for beboerne i Meklenborg borettslag.» Mer informasjon finnes her på OBOS sine hjemmesider https://www.obos.no/mellomhusene/ordbok/in-ordning

Hvorfor er dette viktig?

I tillegg til fordelene som nevnt av OBOS, så viser praksis seg at boliger med høy fellesgjeld er mye mer krevende å selge da potensielle kjøpere ikke ønsker boliger med høy fellesgjeld, i tillegg til store lånekostnader. Boliger som tilbys i markedet med høye fellesutgifter (typisk >5000,-/mnd) velges bort av potensielle kjøpere. Dette medfører at færre stiller på visninger, som igjen fører til lavere bud/budrunder og økt omsetningstid på boligen - **med andre ord lavere verdi på boligen**.

Det eneste tiltaket som kan bøte på dette er at det tilbys IN-ordning for boligen. Dermed kan potensielle kjøpere se at ved å betale inn en andel av fellesgjelden så kan man redusere de månedlige fellesutgiftene. Dette er i dag en svært vanlig løsning å tilby for borettslag.

Vi ønsker at Meklenborg borettslag skal være et attraktivt sted å bo både for eksisterende og fremtidige beboere. Det betyr også at borettslaget må tilrettelegge for løsninger som reduserer den ulempen som høy fellegjeld medfører. Bolig er den viktigste investeringen til folk.

Kostnader og administrasjon ved IN-ordning?

For å etablere en IN ordning må styret i borettslaget inngå en avtale med OBOS forvaltning. **Det er opp til hver enkelt beboer å benytte seg av IN-ordning, og for de som ønsker dette koster det et engangs-/etableringsgebyr på kroner 5000,-. Fellesgjeld kan dermed nedbetales inntil 2 ganger per år** (kilde OBOS forvaltning).

Gode argumenter hentet fra hjemmesiden til OBOS (-https://www.obos.no/nybolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/)

1. Lag din egen nedbetalingsplan

Med en IN-ordning har du frihet og mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere enn borettslagets nedbetalingsplan. Har du råd til å bruke en ekstra sum i måneden, vil du etter hvert kunne nyte godt av mindre fellesgjeld og dermed lavere fellesutgifter.

OBOS tilbyr IN-ordning i alle nye borettslag. Du kan selv bestemme om du ønsker å nedbetale fellesgjelden helt eller delvis. Tidspunket for innbetaling kan variere fra prosjekt til prosjekt. I de fleste tilfeller kan du gjøre dette ved overtakelse av boligen, eller to ganger i året etter innflytting med et minimumsbeløp på 60 000 kroner.

2. ...eller betal ned alt med en gang

For deg som sitter med mye egenkapital, kan det noen ganger være lurt å betale ned hele fellesgjelden med en gang. Hvis du har tenkt å bo i boligen over tid er det en trygghet å vite at du er fri for fellesgjeld. Og har du tenkt å selge en gang, kan det gjøre boligen din mer attraktiv.

3. Reduser de månedlige utgiftene dine

Ved å betale ned litt mer på fellesutgiftene i måneden over en periode, eller betale ned helt eller delvis, gjør at du totalt får mindre utgifter per måned. Da har du mer å bruke på ting du virkelig trenger eller har lyst til å bruke penger på.

4. Bruk den banken du vil

Med IN-ordningen kan du bruke den banken du ønsker for å betale ned fellesgjelden. Hør med styreleder i borettslaget hva renten på fellesgjelden er i dag, slik at du vet hva du har å forholde deg til. Kanskje er du fagorganisert eller med i en annen organisasjon som gir deg god rente?

5. Verdien på boligen din stiger

Vurderer du å selge boligen din om en stund? Med mindre eller ingen fellesgjeld stiger verdien på boligen, og felleskostnadene blir mindre. Det kan gjøre boligen din mer attraktiv for kjøpere.

Erik Prein Moestue:

Mitt forslag er at man vurderer hvilke muligheter det er for IN-ordning på fellesgjeld.

Praktiske og økonomiske forskjeller sett opp mot dagens løsning må belyses.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagene om IN-ordningen, basert på rådgivning fra finans-eksperter som sterkt fraråder denne ordningen.

Hovedargumentene er:

- IN-ordningene er umulig å komme ut av.
- Alle andelseiere må være med å betale etableringskostnader og årlig administrasjonskostnad.
- Det er kun andelseiere som har så mye penger at de kan betale ned først sitt eget boliglån, og så betale ned fellesgjeld som kan ha noe å tjene på dette.

Det er kun mulig å inngå avtale om IN for ferdig utbetalte lån. Det er ikke mulig å inngå IN-ordning for lån med delutbetalinger før hele lånet er utbetalt.

Forslag til vedtak

I forbindelse med opptak av ny fellesgjeld knyttet til rehabiliteringsprosjekter, skal det tilbys IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld) for beboerne i Meklenborg borettslag

---

Sak 17

Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslåes at det opprettes et vedlikeholdsfond. Vi finner ikke at det fremgår av borettslagsloven om forbud mot dette.

Styrets innstilling

Styret er i mot forslaget, som også er OBOS sin anbefaling. Forslaget betyr at styret skal kreve inn mer i fellesutgifter fra andelseierne nå for å spare til fremtidige vedlikeholdsbehov.

Om man låner penger til vedlikeholdstiltak og betaler ned lånet på like lang tid som tiltakets levetid, vil det være de samme som nyter godt av tiltaket som betaler for dem. Om man betaler inn på forhånd, vil noen som er med å betale inn være flyttet før tiltaket blir gjennomført.

Forslag til vedtak

Det foreslåes at det opprettes et vedlikeholdsfond.

Sak 18

Container /søppelavhenting

Forslag fremmet av:
Mehrdad Etemad / Sigrun Espelien Aasen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Mehrdad Etemad 44B:

Hei,
Jeg foreslår at borettslaget bestiller kontainer hvert andre år slik at vi kan kvitte oss med det som skal kastes ut!

Sigrun Espelien Aasen 52A:

Forslag : Styret og ansatte ved Driftskontoret i borettslaget finner ny løsning for søppelavhenting for beboere uten bil som trenger hjelp.

Begrunnelse:
Borettslaget hadde tidligere container utplassert to ganger i året til hjelp for beboere med å bli kvitt søppel om ikke fanges opp av ordinær avfallsordning. For mange i borettslaget ble avviklingen av ordningen en merkbar ulempe, spesielt eldre og svaksynte. For oss som har bil er det enkelt å benytte Smestad gjenbruksstasjon.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagene.

Containere egner seg kun til usortert avfall. Det er dyrt og lite miljøvennlig.

Miljøstasjonen på Smestad er lett tilgjengelig, og det er også mulig å bestille en søppeltaxi. Småelektrisk og farlig avfall får vi gratis fra kommunen 2 ganger i året.

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

- For Container /søppelavhenting
- Mot Container /søppelavhenting

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

1. Borettslaget bestiller container hvert andre år slik at vi kan kvitte oss med det som skal kastes ut.

2. Styret og ansatte ved Driftskontoret i borettslaget finner ny løsning for søppelavhenting for beboere uten bil som trenger hjelp.

Sak 19

Kompresjonsbil

Forslag fremmet av:
Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden mange leieboere ikke har egen bil, foreslåes det at det benyttes kompresjonsbil. Det kan fordeles blant oppgangene hvor lang tid den har til avbenyelse av denne bilen.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget.

- Aksellasten på kompresjonsbil tåles ikke av kulvertene våre.
- egner seg kun til usortert avfall.
- dyrt og lite miljøvennlig.
- Miljøstasjonen på Smestad er lett tilgjengelig, og det er også mulig å bestille en søppeltaxi.
- Småelektrisk og farlig avfall får vi gratis fra kommunen 2 ganger i året.

Forslag til vedtak
Forslagsstillers forslag til vedtak vedtas som beskrevet i beskrivelsen.

Sak 20

Verandaprosjekt

Forslag fremmet av:
Anne Lise Arnesen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Verandaprosjektet, en gjennomgang av hvilke muligheter som finnes til reparasjon, samt hvilke betydninger dette har for utgifter for den enkelte beboer.

Styrets innstilling
Styret er i mot forslagene.

1. Styret har gjennomført det det spørres om i punkt 1. Vi jobber løpende med dette helt frem til beslutning om alternativene er gjort. Til nå lener vi oss på OBOS-prosjekt.
2. På beboermøter har vi synliggjort estimater. Så fort som mulig vil styret informere om kostnader pr leilighet i forhold til fordelingsnøkkelen. Eksakte priser vites etter å ha fått inn anbud.

Forslag til vedtak

1)Generalforsamlingen vedtar at styret gjennomgår verandaprosjektet på nytt og ser hvilke muligheter som finnes i forhold til reparasjon. 2)Generalforsamlingen vedtar at styret setter opp et tydelig overslag for hva dette vil koste for den enkelte beboer.

Sak 21

Granskning

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Forslag til gransking vedtas slik som beskrevet i beskrivelsen.

Sak 22

Flaggstenger

Forslag fremmet av:
Frode Jacobsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget har to flaggstenger som står «nakne» når det ikke flagges. Jeg fremmer forslag om at borettslaget går til innkjøp av to norske vimpler som benyttes når det ikke er offisielle flaggdager. Det vil være lite merarbeid for vaktmester å erstatte vimpel med flagg på de aktuelle dagene.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Vimpler brukes først og fremst på flaggstenger hvor man vet at man ikke kan være til stede for å flagge på offisielle flaggdager. For eksempel hytter. Ser man på flaggstenger til mer offentlige bygninger, som skoler og kirker, så brukes det ikke vimpler.

Forslag til vedtak

Borettslaget går til innkjøp av to norske vimpler som benyttes når det ikke er offisielle flaggdager.

Sak 23

Bruk av Driftskontor

Forslag fremmet av:
Sigrun Espelien Aasen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen i borettslaget ønsker å benytte driftskontoret i 44C til avvikling av sine møter på kveldstid slik styret gjør. Det dreier seg om totalt 10-14 møter i tiden oktober til mai.

Valgkomiteen har, liksom styret, behov for et praktisk rom med nettilgang for å avvikle sine møter. Valgkomiteens medlemmer skal ikke måtte være nødt til å bruke av egen mobildata for å kunne skrive referat på pc.

Styret skal alltid ha fortrinnsrett mht. tidspunkt for sine møter.

Helt konkret vil det si at leder for valgkomiteen får tilgang til kontoret ca. kl. 18-20 to kvelder i måneden i tiden oktober til mai.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Styrerommet er de ansattes arbeidsplass, og det gis ikke permanent tilgang for andre enn ansatte og styremedlemmene. Det gis bare unntaksvis adgang for andre til å benytte styrerommet. Valgkomiteen kan fritt benytte fellesrommet til møtene sine, og styret foreslår at de derfor benytter fellesrommet, og kan få permanent adgang dit. Styret vil utbedre nettilgang.

Forslag til vedtak

Bruk av Driftskontor i Hovseterveien 44C til møter på kveldstid for valgkomiteen vedtas.

Sak 24

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Edvin Håvik

  Se vedlegg for informasjon om kandidaten.
- Hege Lunde

  Se vedlegg for informasjon om kandidaten.

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

- Silje Eriksen

  Se vedlegg for informasjon om kandidaten.
- Torgeir Landvik

  Se vedlegg for informasjon om kandidaten.

Valg av 4 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Jan Kaarbø
- Jorunn Offenberg
- Sigrun Espelien Aasen
- Terje Hofsmarken

Vedlegg

1. s. 413 Meklenborg Informasjon om kandidater 2024-25.pdf
2. s. 413 Valgkomiteens innstilling 2024.pdf

Sak 25

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:

- Bjørn Erik Seeberg

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

- Christian Abelhaug Nilsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50 A
Nestleder	Guro Buvik	Hovseterveien 44 B
Styremedlem	Rune Forberg	Hovseterveien 46 A
Styremedlem	Christian Nilsen	Hovseterveien 50 B
Styremedlem	Øyvind Strand	Hovseterveien 36 A
Varamedlem	Lars Jørgen Jensen	Hovseterveien 52 A
Varamedlem	Judith Ulrike Winterl	Hovseterveien 50 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50 A
Varadelegert	
Trude Hellebrekke	Hovseterveien 48 B

Valgkomiteen

Sigrun Espelien Aasen	Hovseterveien 52 B
Hans Otto Bordvik	Hovseterveien 36 A
Terje Hofsmarken	Hovseterveien 32 B
Ann-Christin S Knudsen	Hovseterveien 46 B
Roar Audun Myrset	Aslakveien 22 B

Kontaktinformasjon
Styret
Daglig leder forestår den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører, eiendomsmeglere og beboere. Daglig leder har trefftid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post meklenborg@meklenborg.no. Se Meklenborg Borettslags hjemmeside på https://www.meklenborg.no/ for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no/meklenborg.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Meklenborg Borettslag
Borettslaget består av 410 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter. Meklenborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 950446064, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
31 311 312 313

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble 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.

Meklenborg Borettslag har tre 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 arbeid er omfattende. Styret har ansvaret for den daglige driften, HMS-arbeidet og oppfølging av husordensregler, vedtekter og generalforsamlingsvedtak.

Siden forrige generalforsamling har styret hatt 19 styremøter og 3 beboermøter. I tillegg har det vært møter med enkeltbeboere og leverandører.

Sosiale arrangementer fra styret og beboere
Styret har arrangert kanefart og juletretenning, og juletrefest for borettslagets barn, Quizkveld med pizza og vårdugnad.
Vi er også så heldige å ha beboere som engasjerer seg. De har arrangert juleverksted, det er sjakklubb for barn i fellesrommet hver tirsdag, arrangert av sjakklubben Dragulf.
Formiddagstreffen holder til i fellesrommet i 52 og er åpen onsdag og fredag kl. 11.30 - 14.00 utenom feriene. Formiddagstreffen har også organisert Sverigetur for alle som har lyst til å være med. Dette sponses av styret.
Vi takker alle som bidrar til et godt fellesskap.

Drift og økonomi

Ellers er innkjøp av tjenester en viktig del, også for å ha god kontroll med kostnadene. Vi jobber med å unngå at felleskostnadene øker mer enn de må, men det at prisene stiger i samfunnet generelt smitter over på våre kostnader.

I 2023 hentet vi inn tilbud fra mange aktører for kabel-TV/internett. Etter en forhandling med Telia, var det fortsatt de som greide å gi oss det beste tilbudet.

Vi hadde også en gjennomgang med forskjellige forsikringsselskaper for å se om det var noe å spare. Videre jobbet vi med å undersøke om det ville være muligheter for å installere felles varmepumper, men dette ble både dyrt, og ville bli et støyproblem, så det har vi ikke gått videre med.

Vi har også jobbet med muligheten for solceller på takene. Her er det muligheter både for å investere selv, eller la et selskap stå for investeringene og driften. Gevinsten for borettslaget er svært liten om vi lar en ekstern aktør eie et slikt anlegg. Om borettslaget skulle investere selv, vil vi måtte låne penger, og vi vil ikke få noe overskudd før mesteparten av et slikt lån vil være nedbetalt. Da blir det en spekulasjon om fremtidige strømpriser og fremtidige renter som ville avgjort hvor lønnsomt et slikt prosjekt vil bli, dvs

at et slikt prosjekt ville ha betydelig risiko. Det eneste som ville være sikkert, er at vi måtte betalt inn mer felleskostnader med en gang.

Vi har også jobbet med å vurdere andre leverandører av elbil-lading, men har foreløpig ikke funnet noen andre som vil levere ihht generalforsamlingsvedtaket vi har.

I perioden jobbet vi også med å få bedre renter på vår fellesgjeld. Dette arbeidet fortsetter i 2024.

HMS

HMS-arbeidet består i behandling av eventuelle avvik, og vernerunder.
Arbeidsgiveransvaret er en viktig del av den daglige driften, og vi jobber kontinuerlig med å sikre at ansatte har gode arbeidsforhold og at deres rettigheter ivaretas

Vedlikehold

Av større arbeider i 2023 har vi fått lagt nytt tak på Hovseterveien 46.

På grunn av stor økning i innbrudd i utebodene, ble dørene byttet til sikre dører . Styret søkte OBOS om miljøtiltaksmidler til dette og fikk innvilget støtte til tiltaket. Vi har ikke fått melding om at det har vært flere innbrudd etter at dørene ble skiftet.

Vi søkte også om, og fikk, miljøtiltaksmidler til innkjøp av stativer i sykkelrommene, slik at det ble plass til flere sykler.

Loven krever at styret foretar nødvendig vedlikehold av alt som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt. I 2023 jobbet vi med å få i gang vedlikehold av utegarasjen, dette er planlagt igangsatt i 2024. Det er skader på betongen, som først og fremst skyldes veisaltet bilene drar med seg. Her vil det bli installert et system for permanent katodisk beskyttelse.

Betongen i verandafrontene og dekkene trenger vedlikehold, dette er noe styret har jobbet svært mye med i 2023, og arbeidet fortsetter i 2024.

Annet styrearbeid

Som nevnt er det styrets oppgave å følge opp husordensreglene. I et så stort borettslag som vårt, er det nesten uunngåelig at det er konflikter mellom naboer. Dette dreier seg for det meste om støy.

I tillegg til konflikter mellom beboere, så har vi et lite mindretall som forsøker å fremstille det slik at det er en konstant konflikt mellom andelseiere og styret. Dette lille mindretallet fremsetter uriktige påstander og konspirasjonsteorier blant annet i sosiale medier. I mange tilfeller kan ikke styret gå ut med sin versjon av sakene, siden vi har taushetsplikt. En del av de som klager på styret, er misfornøyd fordi de ikke har fått medhold av styret, enten i form av penger, eller at vi ikke har akseptert at naboene de klager på bråker med enn det som skal aksepteres. Det er altså klager styret har fått, som styret mener ikke er berettigede klager. Mange av disse fortsetter da i andre fora. Dette mindretallet er en stor belastning for styret, og belaster også borettslaget økonomisk.

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.

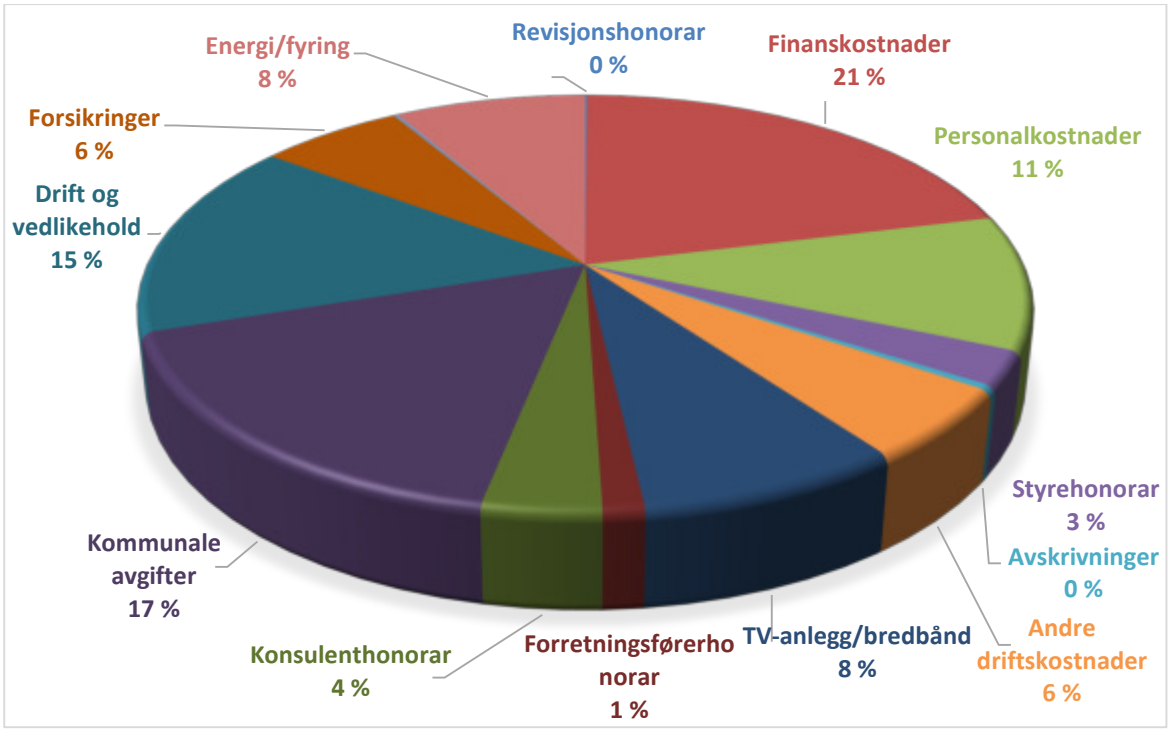
Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi/fyring og drift og vedlikehold.

Resultat
Årets resultat 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 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



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 9 221 500 til større vedlikehold som omfatter prosjektering vedr. veranda samt garasjeprosjekt.

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. 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 Meklenborg Borettslag.

Lån
Meklenborg Borettslag har to lån i OBOS-banken.
Lånene har månedlig forfall og flytende rente på 5,45 % pr 27.03.2024.
Lånene løper til januar 2038 og juli 2057.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3 % i 2024.
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 8 % økning fra 01.01.24 samt 7 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meklenborg 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, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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.		**5 709 688**	**3 815 591**	**5 709 688**	**3 445 715**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 235	2 882 908	-2 083 250	-5 569 518
Tilbakeføring av avskrivning	14	79 022	102 143	56 800	9 286
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-116 541	-65 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 211 932	-1 023 736	-167 000	-2 040 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 287	-2 218	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 263 973**	**1 894 097**	**-2 193 450**	**-7 600 232**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 445 715**	**5 709 688**	**3 516 238**	**-4 154 517**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 016 088	6 496 907
Kortsiktig gjeld	-1 570 373	-787 219
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 445 715**	**5 709 688**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	22 000 023	19 920 699	21 613 000	25 142 000
Andre inntekter	3	656 276	221 783	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**22 656 299**	**20 142 482**	**21 763 000**	**25 292 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 377 030	-2 160 398	-2 331 500	-2 387 820
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	14	-79 022	-102 143	-56 800	-9 286
Revisjonshonorar	6	-20 375	-19 250	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-291 810	-280 045	-294 050	-309 319
Konsulenthonorar	7	-834 730	-264 502	-200 000	-850 000
Kontingenter		-82 400	-82 000	-82 000	-82 000
Drift og vedlikehold	8	-3 507 273	-1 950 199	-5 550 000	-9 221 500
Forsikringer		-1 422 374	-1 264 435	-1 390 900	-1 564 539
Kommunale avgifter	9	-3 801 217	-2 953 013	-3 363 500	-4 391 105
Energi/fyring		-1 888 443	-1 737 984	-2 400 000	-2 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 863 285	-1 574 294	-1 700 000	-1 956 449
Andre driftskostnader	10	-1 248 882	-1 822 159	-1 197 500	-1 263 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 056 841**	**-14 850 423**	**-19 226 250**	**-24 795 518**
DRIFTSRESULTAT		**4 599 458**	**5 292 059**	**2 536 750**	**496 482**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	168 332	137 255	100 000	150 000
Finanskostnader	12	-4 776 025	-2 546 406	-4 720 000	-6 216 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 607 693**	**-2 409 151**	**-4 620 000**	**-6 066 000**
ÅRSRESULTAT		**-8 235**	**2 882 908**	**-2 083 250**	**-5 569 518**
Overføringer:					
Udekket tap		-8 235	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 882 908		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 631 857	72 631 857
Tomt		1 944 287	1 944 287
Andre varige driftsmidler	14	139 663	102 144
Miljøbankkonto, øremerket		183 402	444 990
SUM ANLEGGSMIDLER		**74 899 209**	**75 123 278**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		513 902	449 638
Andre kortsiktige fordringer	15	6 472	23 728
Driftskonto OBOS-banken		4 297 773	5 835 769
Driftskonto OBOS-banken II		16 074	16 862
Skattetrekkskonto OBOS-banken		92 099	85 654
Sparekonto OBOS-banken		20 458	18 098
Innestående i andre banker		69 310	67 123
SUM OMLØPSMIDLER		**5 016 088**	**6 496 907**
SUM EIENDELER		**79 915 296**	**81 620 185**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 410 * 100		41 000	41 000
Udekket tap	16	-38 124 832	-38 116 597
SUM EGENKAPITAL		**-38 083 832**	**-38 075 597**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	105 639 858	107 851 790
Borettsinnskudd	18	10 614 000	10 614 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	174 897	442 772
SUM LANGSIKTIG GJELD		**116 428 755**	**118 908 562**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		545 796	446 849
Skyldige offentlige avgifter	20	172 475	160 513
Påløpte renter		491 616	15 808
Påløpte avdrag		172 726	0
Annen kortsiktig gjeld	21	187 759	164 049
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 570 373**	**787 219**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**79 915 296**	**81 620 185**
Pantstillelse	22	187 121 800	187 121 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024
Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg /s/ Rune Forberg /s/ Christian Nilsen /s/

Øyvind Strand /s/ Guro Buvik /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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	20 236 224
Garasje	961 550
Eiendomsskatt	516 207
Leie for leiligheter	235 392
Leie 23 p-plasser	64 396
Parkering	48 966
Lager	39 924
A konto strøm	12 000
Bodleie	11 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 126 359**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-115 332
Garasje	-5 064
Lager	-5 040
Parkering	-900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**22 000 023**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utfakturert inngangsdør	7 000
Utfakturert parkering	8 029
Diverse salg	6 805
Miljøfond	444 989
NAV	1 837
Nettinnbetalinger	19 073
Nøkler	9 379
Skilt	250
Strøm	5 948
Utleie	146 390
Vaktmestertjenester	6 576
SUM ANDRE INNTEKTER	**656 276**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 263 486
Overtid	-147 387
Annen lønn, ikke feriepenger	-282 000
Påløpte feriepenger	-187 759
Fri bil, tlf etc.	-595
Fri bolig	-53 940
Naturalytelser speilkonto	53 940
Arbeidsgiveravgift	-377 302
Pensjonskostnader innskudd	-36 466
AFP-pensjon	-37 427
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-508
Yrkesskadeforsikring	-6 268
Bedriftshelsetjeneste	-18 578
Arbeidsklær	-19 254
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 377 030**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,5 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.
I tillegg har ansatte og styret fått dekket bevertning for kr 16 440, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-48 850
OBOS Prosjekt AS	-242 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 110
BMA Heisteknisk Rådgivning AS	-21 756
Enerhaugen Arkitektkontor AS	-136 553
Multiconsult Norge AS	-369 310
Oslo Kommune	-651
SUM KONSULENTHONORAR	**-834 730**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 338 524
Drift/vedlikehold VVS	-328 532
Drift/vedlikehold elektro	-174 936
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 227
Drift/vedlikehold heisanlegg	-226 519
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 789
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 088
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-27 779
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-141 617
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-1 262
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 507 273**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-513 629
Vann- og avløpsavgift	-2 559 760
Renovasjonsavgift	-727 828
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 801 217**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 900
Container	-85 865
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 264
Diverse leiekostnader/leasing	-24 400
Verktøy og redskaper	-4 261
Telefon-/kontormaskiner	-2 790
Driftsmateriell	-53 270
Lyspærer og sikringer	-5 914
Renhold ved firmaer	-818 385
Andre fremmede tjenester	-12 264
Kontor- og datarekvisita	-30 102
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 440
Andre kontorkostnader	-5 119
Telefon, annet	-32 308
Drivstoff biler, maskiner osv.	-27 089
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-38 921
Bilgodtgjørelse	-2 439
Reisekostnader	-858
Gaver	-3 315
Bank- og kortgebyr	-3 148
Velferdskostnader	-60 832
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 248 882**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 723
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 810
Kundeutbytte fra Gjensidige	137 799
SUM FINANSINNTEKTER	**168 332**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-782 544
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-381 692
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 611 789
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 776 025**

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.311 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 116, 117 og 118.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2022	65 000	
Avskrevet tidligere	-9 286	
Avskrevet i år	-9 286	
		46 428
Kopieringsmaskin		
Kostpris	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1
Traktor		
Tilgang 2015	650 000	
Avskrevet tidligere	-603 571	
Avskrevet i år	-46 428	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2023	116 541	
Avskrevet i år	-23 308	
		93 233
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**139 663**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-79 022**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Manuelle/kvitteringer/kortkjøp	6 472
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 472**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2009	-39 509 910	
Nedbetalt tidligere	13 781 330	
Nedbetalt i år	404 459	
		-25 324 121
OBOS Boligkreditt as		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,30 %. Løpetiden er 39 år.		
Opprinnelig 2020	-73 775 882	
Nedbetalt tidligere	-7 488 890	
Nedbetalt i år	949 035	
		-80 315 737
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-105 639 858**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-10 534 800
Øket 1997, leil 1001, 1052 og 1061	-83 700
Korrigert 1998, leil 1052	4 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-10 614 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-174 897
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-174 897**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	
Forskuddstrekk	-92 099
Skyldig arbeidsgiveravgift	-80 376
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-172 475**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-187 759
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-187 759**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 614 000
Pantelån	105 639 858
Påløpte avdrag	172 726
TOTALT	**116 426 584**

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

Bygninger	72 631 857
Tomt	1 944 287
TOTALT	**74 576 144**

AKSJEKAPITAL

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88198434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger 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 AS på telefon 22868398, 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 andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utskiftning taktekking i nr. 46, sykkelstativer og utendørs boddører byttet	Benyttet miljøstøtte til sykkelstativene samt boddørene.
2021 - 2022	Soilrør, ventilasjonsrør, heis, ladeanlegg	Ferdigstillelse av heiser. Rørrehabilitering av soilrør - siste arbeider ferdigstilles juli 2022. Montering av ladeanlegg for elbiler på alle garasjeplasser
2020 - 2021	Soilrør, heiser, taktekking på garasjehuset	Rehabilitering av soilrør ferdigstilles mai 2021 Utskifting av heiser: Hovseterveien 44 ferdig i 2020 Nytt taktekke på garasjehuset ferdigstilles oktober 2021
2018 - 2019	Yttermaling, soilrør, trimrom, uteområde	Inngangspartier, inngangsdører, murer og boddører er pusset opp, malt eller lakket.

		Arbeidet med rehabilitering av soilrør startet høsten 2018. Pågår til 2021. Trimrommet har blitt dobbelt så stort. Vegger, tak og gulv er malt og det er nye treningsgulv. Mye nytt utstyr og apparater. Toalettrommene er malt og har fått nye vasker og toaletter. Garasjeportene har fått nytt fjernåpnersystem koblet til det samme systemet som adgangsbrikkene. Beplantingen foran inngangssidene til lavblokkene er byttet til hekkeplanter og plen. Inngangspartier og postkassesystemer ble malt høsten 2018.
2017 - 2018	Adgangssystem, maling garasje og oppgang	Alle låser ble skiftet til elektronisk system med adgangsbrikker. Garasjeanleggene ble vasket og malt innvendig våren 2017. De fleste inngangspartier og oppganger ble malt 2017. Arbeidet avsluttes før påske 2018.
2016 - 2017	Entredører	Utskifting av entredører i en del leiligheter.
2015 - 2016	Utomhus, vinduer og entrédører	Drenering, grøntanlegg, nye vinduer på soverom, kjøkken og oppganger. Utskifting av en del entré-dører, snøsmelteanlegg (ferdigstilling).
2014 - 2015	Drenering	Arbeidet med drenering av alle blokkene startet i september 2014 og skal være ferdigstilt 1. oktober 2015. Samtidig med dreneringsarbeidet oppgraderes snøsmelteanlegget og deler av uteområdene.
2013 - 2014	Oppussing selskapslokaler	Total oppussing av selskapslokaler og tilhørende kjøkken. Nye salongmøbler, gardiner, spisestoler, stor TV.
2012 - 2013	Calling	Utskifting av callinganlegget
2010 - 2011	Drenering, soilrør, calling m.m.	Skifte av lysarmaturer i inne- og uteboder. Oppussing og maling av ståldører til garasjeanlegg Drenering og tetting av kulvert mellom nr 32, 34 og 38 Spyling av hovedsoilrør. Ekstra røykvarslere i alle leiligheter. Testanlegg for calling i nr 46 B. Pusset/oljet inngangsdørene.

2009 - 2009	Vedlikehold av fellesrom	Oppussing av gjesteromsbadene med nytt sanitærutstyr, og dusj til begge gjesterom.
2008 - 2008	Kontor, personalrom, garantiarbeider	Oppussing av kontor og personalrom. Ferdigstilling av verandaprosjektet inkl. garantiarbeider
2007 - 2007	Rehabilitering veranda/fasader	
2006 - 2006	Garasjer, gjeste-/fellesrom, ventilasjon	Rehabilitering av garasjeanlegg i nr 50 og 34 samt garasjehus Ny oppvaskmaskin og storkjøkkenkomfyr til fellesrommet Oppgradering av ventilasjonsanlegg Oppretting av ekstra gjesterom i 52A
2005 - 2005	Grillplass, fellesrom, garasjeportåpner	Ny grillplass. Oppussing av bad i fellesrom. Nye garasjeportåpnere.
2004 - 2004	Brannvernskontroll	
2003 - 2003	Uteboder. trim-/bomberom, asbest, mm.	Oppussing av uteboder. Oppussing av trimrom og bomberom. Asbestsanering. Heisvedlikehold. Renovering av søppelrom
2002 - 2002	Soilrør, el-anlegg, fellesrom, mm.	Utskifting av horisontale soilrør i garasjer. Nullstilling av el-anlegg. Nye møbler fellesrom. Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget. Flere nye søppelkasser på uteområdet.
2001 - 2001	Porter og lys i garasjer, søppelbeh. mm	Nødlys i garasjer. Nye garasjeporter og lysarmaturer i utegarasjen. Nye søppelbeholdere ute. Varmeovner i trappeoppganger.

Informasjon om kandidatene

Styret

Bjørn Erik Seeberg - 50 A – Styreleder – ikke på valg i 2024



56 år. Jeg er født i Oslo, men oppvokst på Gjøvik. Bodd i

Meklenborg siden 1996, har to voksne døtre og et barnebarn. Etter utdanning på NTH begynte jeg som forsker på SINTEF på Gaustad. I 1997 var jeg med på å stifte et selskap som senere ble solgt til General Electric. Min rolle i selskapet var å ha øverste ansvar for teknologien. Jeg sluttet i selskapet 1.september 2022.

Nå driver jeg sammen med en liten gruppe og vi har nettopp startet et nytt industriselskap hvor min rolle igjen blir å ha ansvaret for selskapets teknologi.

Begge selskapene jobber med instrumentering, hhv måling av spesielt høye trykk og måling av strømning i rør. Et typisk bruk vil være ved kjøp og salg av verdifulle væsker og gasser. En applikasjon vi fokuserer på nå, er strømning av hydrogen i rør, noe som er forventet å bli en stor industri.

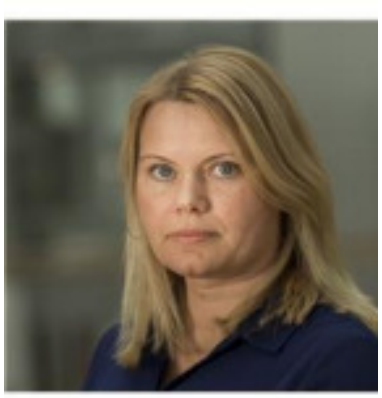
Har gått på marinenes befalsskole og er nå reserveoffiser. Jeg kan også kalle meg oppfinner, har over 20 innvilgede patenter.

Utover dette er jeg demokratisk anlagt, ønsker at flertallet skal bestemme, både internt i styret og på generalforsamlinger. Ingen problem med å fronte beslutninger jeg selv ikke er 100% enig i. Trygg i muntlige situasjoner så som generalforsamlinger og beboermøter. Jeg er en uredd person som står "i det" tross harde beskyldninger fra noen. God evne til å sette meg inn i nye saker. Har lang allsidig erfaring fra drifting av borettslag. Kjenner Meklenborg og borettslagets historie godt.

Svært god kunnskap om alle tekniske installasjoner.

Er en skikkelig hobbysnekker og har erfaring med det meste vedr vedlikehold av bygning. Har med andre ord både formell og praktisk kunnskap.

Guro Buvik - 44 B – ikke på valg i 2024



44 år. Opprinnelig fra Alta, men har bodd 11 år i Trondheim og nå på 10 året i Oslo, siden 2018 i Meklenborg. Har samboer og datter på 1 år og 9 måneder. Jeg har en bachelor i Markedskommunikasjon fra BI, og jeg jobber nå som rådgiver i Studiekvalitet på BI. I jobben min skriver jeg blant annet saksbehandlingsrutiner som er i tråd med norske lover og BI sin forskrift. Arbeidsoppgavene mine er sentrale oppgaver, og jeg har derfor svært mye kontakt med andre avdelinger, og ikke minst de andre campusene.

Jeg ønsker at Meklenborg fortsatt skal være et godt sted å bo. Jeg liker at vi sammen kommer frem til gode løsninger for fellesskapet. Mine styrker er at jeg er god på det administrative, strukturert og pliktoppfyllende, god til å se både helhetlig og detaljer. En typisk lagspiller og følgelig flink i omgang med mennesker.

Christian Abelhaug Nilsen - 50B – ikke på valg i 2024



45 år fra Larvik. Gift og to barn. Bodd i Meklenborg i 12,5 år. Jobber som lektor på en videregående skole, og har vært i borettslagsstyret tidligere. Har også sittet i diverse styre og stell opp igjennom, alt fra driftsstyret på arbeidsplassen til styret på Norges idrettshøgskole. Brenner for tiltak som gjør det bedre for våre beboere.

Edvin Håvik – 56 C – på valg 2024 – 26 (ny)



51 år. Opprinnelig fra Bømlo, men har bodd i Oslo siden 1999 og i Meklenborg siden julen 2006. Jeg er gift med Kristin og vi har en sønn på 14 år. Utdannet Siviløkonom og har jobbet som leder innen forlagsbransjen og drevet regnskapsbyrå. Siste 17 år har jeg jobbet som leder i Equinor med oppfølging (økonomi og fremdrift) av store utbyggingsprosjekter, og nå siste året med oppfølging av IT prosjekter. Liker å ha orden på ting og jeg synes det er viktig å få frem alle nødvendige opplysninger for å ta gode beslutninger. Jeg ønsker å bidra med min kompetanse slik at Meklenborg fortsatt er et godt sted å bo.

Hege Lunde – 56 A – på valg 2024 – 26 (ny)



Jeg er 62 år og har bodd to år i Hovseterveien 56a som jeg deler med medboer Christin Torp. En del tid tilbringer jeg også i et gammelt familiehus på Hvaler, - der jeg kommer fra. Jeg har jobbet med kommunikasjonsledelse ved en rekke norske samfunns- og kulturinstitusjoner og er opptatt av hvordan kommunikasjon kan bidra til å skape interesse, forståelse og opplevelse av identifisering og trygghet. I dette arbeidet ligger også erfaring med strategisk planlegging, bestillerkompetanse og myndighetskontakt. Jeg har bodd mesteparten av mitt voksne liv i Oslo og har alltid vært engasjert i fellesskapet der jeg har bodd, enten det er godt naboskap, styrearbeid, mindre oppdrag og felles dugnader. Takk til valgkomiteen som tok godt imot meg og mener at min bakgrunn kan være egnet for å gjøre en meningsfull innsats i et styreverv for vårt borettslag. Blant særlige utfordringer tror jeg det kan

være muligheter for utvikling av styrets prosessarbeid og kommunikasjon med beboerne.

Torgeir Landvik – 46 A – vara – på valg i 2024 (ny)



Jeg er 74 år og er oppvokst på Gamle Skjetten der min far bygde hus i Breidablikk selvbyggerlag. Har to døtre og et barnebarn på 4 år. Nyinnflyttet i 46A.

Pensjonert fastlege og kommuneoverlege, men i denne sammenheng er kanskje min viktigste kompetanse å være murersønn som har bygget et hus i Leca isoblokk og teglstein sammen med min far. Jeg har vært styreleder i Tonsenhagen 17 boligsameie de siste 4 årene. I min yrkesaktive periode var jeg tillitsvalgt for kommuneoverlegene i Akershus i 6 år og deretter leder i Akershus legeforening i 6 år.

Silje Eriksen – 52 B – vara – på valg i 2024 (ny)



Jeg er 37 år, kommer fra Steinkjer. Har bodd i Meklenborg siden 2022 sammen med min samboer. Jeg er sosialantropolog, og jobber som seniorrådgiver i utenlandsavdelingen i Regnskogfondet, med fokus på Monitorering, Evaluering og Læring i Indonesia og PNG-Programmet. Engasjert i Voksenenga nærmiljøhage. Har

ikke hatt styreverv tidligere, men jeg trives godt i borettslaget og ønsker å bidra til et godt bomiljø i Meklenborg.

Valgkomiteen

Sigrun Espelien Aasen - 52 B – på valg i 2024 (3. år)



Jeg er 73 år, vokst opp på Bilitt, Østre Toten og Bøler i Oslo. Bodd i Meklenborg siden 2003. Har tre voksne barn og jobbet som bibliotekar med fagområder innen medisin og helsefag ved utdanningsinstitusjoner og helseforvaltningen. På fritiden spilt volleyball, vært trener for dame- og herrelag. Jeg trives i Meklenborg borettslag og vil gjerne bidra til et fortsatt sterkt og mangfoldig styre.

Terje Hofsmarken – 32 B – på valg i 2024 (2. år)



Bor i 32 B, bodd i Meklenborg i ca. 29. år, tidligere vært styreleder, medlem av valgkomiteen. Jobber i eget selskap Mestringskompetanse AS, med ledertrening og ledergruppetrening de siste 20 årene.

Jorunn Offenberg - 46 A – på valg i 2024 (ny)



Er 73 år. Født og oppvokst på Nordstrand. Bodd på Meklenborg siden 1974. Har vært med i valgkomiteen i mange år tidligere, hatt ulike tillitsverv og jobber innen eiendoms- og boligforvaltning siden 1979. Trives godt i området og har ønske om å bli boende her. Er fortsatt engasjert i hvordan det ser ut her - både ute og inne samt hvem som innehar de ulike verv og
funksjoner i borettslaget.

Jan Kaarbø – 32 B – på valg i 2024 (ny)



Født 17.06.44 og blir med andre ord 80 år til sommeren og har vært gift siden 1970. Har hele mitt arbeidsliv arbeidet innen maritim virksomhet og i oljebransjen, bl.a som skipsmegler i andres og egen virksomhet industri og myndighetskontakt for oljeselskapet BP.

Har bedriftsforsamlingserfaring fra industrien og vært styreformann i Norsk Petroleumsforening avd Nord-Norge og styremedlem i samme forening i Harstad. På fritiden har jeg vært engasjert i idrettslag, både som styremedlem og trener.

Valgkomiteens innstilling

A) Styreleder: Bjørn Erik Seeberg, 50A (ikke på valg).

B) Styremedlemmer:

Guro Buvik, 44 B	(ikke på valg)
Christian Abelhaug Nilsen, 50 B	(ikke på valg)
Hege Lunde, 56 A	(på valg for 2 år)
Edvin Håvik, 56 C	(på valg for 2 år)

C) Varamedlemmer:

Torgeir Landvik, 46 A,	(på valg for 1 år)
Silje Eriksen, 52 B	(på valg for 1 år)

D) Delegat til Obos generalforsamling:

Bjørn Erik Seeberg, 50A

Christian Abelhaug Nilsen, 50B (vara)

E) Valgkomite:

Terje Hofsmarken, 32B	(på valg for 1 år)
Sigrun Espelien Aasen, 52B	(på valg for 1 år)
Jorunn Offenberg, 46 A	(på valg for 1 år)
Jan Kaarbø, 32 B	(på valg for 1 år)

Vi i valgkomiteen har utført arbeidet vårt i henhold til instruks av 25.05.2011.

Ann-Christin Knudsen Ann Christin Knudsen

Hans Otto Bordvik Hans Otto Bordvik

Terje Hofsmarken Terje Hofsmarken

Sigrun Espelien Aasen Sigrun Espelien Aasen

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Meklenborg 2024

Valgkomiteen har siden forrige generalforsamling bestått av Ann-Christin Knudsen, Hans Otto Bordvik, Terje Hofsmarken, Roar A. Myrset (t.om. 16.1.) og Sigrun Espelien Aasen som har vært komiteens leder.

Vi startet i oktober og har hatt samtaler med styret om hvordan arbeidet fungerer, fremtidige behov i styret og om de som er på valg ønsker å stille til gjenvalg.

På nyåret oppfordret vi beboere om å ta kontakt for samtale. Plakater ble hengt opp i alle oppganger og digital info gitt på Vibbo. Vi kontaktet personer vi hadde fått tips om og tok selv initiativ til å kontakte noen. Det ble laget en liste over hvem vi har kontaktet de to siste årene. Her fylte vi inn svar (ja/nei) og dato for å ha oversikt.

Vi har vektlagt at tillitsvalgte skal speile beboerne mht alder, samt få jevn fordeling av kjønn.

Valg av styreleder, styremedlemmer og vara tenker vi det er lurt å se i et 6-års perspektiv. Vi trenger kontinuitet og fornyelse, åpenhet og engasjement, personer med tid og evne til å dele kunnskap internt i styret og med beboerne.

Vi har hatt 10 møter og samtaler med 9 nye kandidater i tillegg til alle medlemmer i sittende styre- og valgkomite.

Arbeidet i valgkomiteen har vært interessant og meningsfullt. Vi har hatt fine samtaler med engasjerte og kunnskapsrike beboere som ønsker å bidra til fellesskapet ved å ta på seg tillitsverv.

Vi har diskutert våre 16 aktuelle kandidater og foreslår følgende innstilling.

Innstillingen er enstemmig.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.05.24
Selskapsnummer: 413 **Selskapsnavn:** Meklenborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Meklenborg Borettslag

Organisasjonsnummer: 950446064
Møtet ble avholdt 23. mai kl. 18:00, Persbråten Videregående skole.

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Heidi Mostue Sannes foreslås valgt
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Totalt 181 stemmeberettigede. 152 til stede, 29 fullmakter.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Eirik Egeland er foreslått som protokollfører. Protokollvitner velges under møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Reidun Marie Ruud ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer

Det foreslås at honorar til valgkomiteen settes til kr 40 000

Forslag til vedtak:
Honorar til valgkomiteen settes til kr 40 000

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall**

8. Godtgjørelse

Fremmet av: Torgny Birkeland

26.2.24 Torgny Birkeland

Godtgjørelsen for styret foreslås satt til kr 550 000.- .

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Utgår da sak 6 ble vedtatt.**

9. Styrehonorar

Fremmet av: Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Det foreslåes at styrehonoraret er kr 1000 pr leilighet. Iflg. Obos er gjennomsnittet for store borettslag (250 leiligheter) kr 1186,50. Meklenborg vil således være et stort borettslag. I tillegg har jo borettslaget to vaktmestere og en daglig leder."

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Utgår da sak 6 ble vedtatt.**

10. Fordeling styrehonorar

Fremmet av: Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Det skal på generalforsamlingen opplyse om fordelingen av styrehonoraret pr. styremedlem. Iflg. Obos kan generalforsamlingen vedta fordelingen av styrehonoraret blant styremedlemmene.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget. Det er kun styret selv som kjenner belastningen internt i styret, og vi kan ikke ha det slik at det blir en diskusjon om hvor mye den enkelte fortjener i honorar.

> **Forslag til vedtak:**
> Det skal på generalforsamlingen opplyse om fordelingen av styrehonoraret pr. styremedlem. Iflg. Obos kan generalforsamlingen vedta fordelingen av styrehonoraret blant styremedlemmene.
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget ble vedtatt med 55 stemmer imot og 12 blanke stemmer.**

11. Vedtektsendringer - Valgkomite

Fremmet av: Sigrun Espelien Aasen

I dagens vedtekter står følgende om valgkommiteen:

8-5 Valgkomite

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

Punkt 8-5 endres til:

Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år, og medlemmene kan gjenvelges. Valgkomiteen

velges av generalforsamlingen. *Valgkomiteen skal jobbe i samsvar med siste instruks vedtatt av generalforsamlingen.*

Punkt 9-4 endres til:

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

Forslag om vedtektsendringer. Se forslag til vedtak.

Styrets innstilling
Se forslag til vedtak.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagsstillers forslag til vedtak: p. 8.5 Valgkomite Tilføyelse: Instruks for valgkomiteen, vedtatt av generalforsamlingen i 2011 p. 9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling. Tilføyelse: Valg av valgkomite på 3 - 5 medlemmer. Valg av 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling.

✓ **Vedtatt. Det ble bare stemt over forslag 1.**
17 stemte imot, 11 stemte blankt. Resten stemte for.

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Punkt 8-5 endres til: Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer. Valgkomiteen velges for ett år, og medlemmene kan gjenvelges. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen skal jobbe i samsvar med siste instruks vedtatt av generalforsamlingen. Punkt 9-4 endres til: 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling - Godkjenning av årsberetning fra styret - Godkjenning av årsregnskap - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer - Eventuelt valg av revisor - Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen - Fastsetting av godtgjørelse til valgkomiteen - Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling - Valg av valgkomite

✗ **Ikke vedtatt.**

12. Vedtektsendring - Verv

Fremmet av: Arve Bergan

Det har vært mye fremme i media det siste året om styreverv i frivillige organisasjoner og hvor lenge man bør få sitte i et slikt styre. Det har vær mange eksempler på alvorlige korrupsjonssaker og for raske avgjørelser på siden av og unntatt fra styret. Det viser seg at jo lengre noen sitter i et styre, jo lettere blir det å drive med ureglementerte handlinger. Min erfaring fra mange styreverv innen frivillige organisasjoner og næringslivet tilsier også at noen blir sittende for lenge til å gjøre en god nok jobb. Man kan bli for «layback»/avslappet i vervet over tid.

- Derfor foreslår jeg **at en beboer ikke kan inneha et verv i Meklenborg Borettslag i mer enn 6 år sammenhengende**, dvs. f.eks. 3 valgperioder á 2 år for styret.

Da kan man f.eks. ha muligheten til å jobbe seg oppover i styret med en to-års periode som styremedlem, for så evnt. å rykke opp til nestleder eller leder i 4 år som et tenkt eksempel.

Videre bør det være minimum 2 år opphold uten verv før man igjen kan tre inn i et nytt verv i borettslaget.

- Jeg foreslår også at **valgkomiteens medlemmer** velges for 2 år ad gangen. I dag velges de kun for ett år. Dette gir valgkomiteens medlemmer større mulighet til å skaffe seg oversikt og kontakter innenfor borettslaget. Også for valgkomiteen gjøres gjeldende samme tidsbegrensning for vervet som punktet over.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Styrets innstilling er som for to år siden. Det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til generalforsamlingen hvem som velges. Styret mener det er unødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige generalforsamlinger.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 50 stemte for, 91 stemte imot, ca. 20 stemte blankt.**

13. Vedtektsendring - Varsel vedr. innkomne saker til generalforsamling

Fremmet av: Torgny Birkeland

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

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

Fristen for å levere inn forslag til ordinær generalforsamling (årsmøte) settes til maksimalt 50 dager før ordinær generalforsamling (årsmøte) avholdes.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Dagens ordning med publisering av dato i januar og frist i mars fungerer godt.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 20 stemte for, 134 stemte imot. Det ble dermed ikke oppnådd 2/3 flertall.**

14. Husordensregler - Endring/tilføyelser

Fremmet av: Sigrun Espelien Aasen

Forslag til ny tekst i Husordensregler for Meklenborg borettslag, p. 1 og 7.

Punkt 1. Bruk av leiligheten og punkt 7. Indre vedlikehold samordnes i punkt 1.

Forslag til tekst:

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Moderat hamring, boring, sang og musikkøvelser og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00 på hverdager og kl. 18:00 på lørdager. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Beboere er ansvarlig for at utstyret er i funksjonell stand. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget og øker risikoen for matos til naboen. Avtrekksventilene i leiligheten skal være utildekket og åpne. Luftgjennomstrømningen i leiligheten må ikke hindres av stengte spalteventiler, dørterskler, eller liknende. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.

Wc og avløp må ikke benyttes slik at rør tettes eller felles avløpsnett skades. Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk. Ved rehabilitering av våtrom følges gjeldende norm.

Oppussing av leiligheten må planlegges og gjennomføres slik at det skjer til minst mulig sjenanse for naboene. Støyende arbeid skal gjennomføres over kortest mulig tid og kun innenfor de tidsrommene som er angitt under dette punkt. Ved renovering av hele leiligheten skal det senest 2-3 uker før oppstart henges opp nabovarsel i oppganger som berøres av støyen. På varselet skal leilighetsnummer, forventet omfang og varighet av støyende arbeid samt kontaktinformasjon til eier/prosjektleder klart kommer frem. Et standardisert skjema for nabovarsel ved renovering av leilighet fylles ut i samarbeid med daglig leder. Vedvarende, enerverende støy (som ved boring, banking og pigging) må slutte kl. 16 på hverdager. Eier er ansvarlig for å fjerne støv/søppel i trappeoppgangen etter arbeidsdagens slutt.

Styrets innstilling
Styret er i mot forslaget og mener dagens husordensregler er både tilstrekkelige og oversiktlige.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 4 stemmer for.**

15. Husordensregler - Hasj/mariuana

Fremmet av: Torgeir Magnussen

Grunnet enda flere tilfeller av lukt fra det som antas å være hasj/mariuana foreslår jeg at det i husordensreglene inntas et forbud mot bruk av ulovlig narkotika i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget. Det burde legges til husordensregler punkt 1. bruk av leilighet;

"sjenerende bruk av cannabis er ikke tillatt"

Forslag til vedtak:
Forbud mot bruk av ulovlig narkotika i borettslaget inntas i husordensreglene.

✓ **Vedtatt. Styrets innstilling ble vedtatt:**
"sjenerende bruk av cannabis er ikke tillatt"

13 stemmer i mot

16. IN-ordning

Fremmet av: Per Otto Larsen / Erik Prein Moestue

Per Otto Larsen:

«I forbindelse med opptak av ny fellesgjeld knyttet til rehabiliteringsprosjekter, skal det tilbys IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld) for beboerne i Meklenborg borettslag.» Mer informasjon finnes her på OBOS sine hjemmesider https://www.obos.no/mellomhusene/ordbok/in-ordning

Hvorfor er dette viktig?

I tillegg til fordelene som nevnt av OBOS, så viser praksis seg at boliger med høy fellesgjeld er mye mer krevende å selge da potensielle kjøpere ikke ønsker boliger med høy fellesgjeld, i tillegg til store lånekostnader. Boliger som tilbys i markedet med høye fellesutgifter (typisk >5000,-/mnd) velges bort av potensielle kjøpere. Dette medfører at færre stiller på visninger, som igjen fører til lavere bud/budrunder og økt omsetningstid på boligen - **med andre ord lavere verdi på boligen.**

Det eneste tiltaket som kan bøte på dette er at det tilbys IN-ordning for boligen. Dermed kan potensielle kjøpere se at ved å betale inn en andel av fellesgjelden så kan man redusere de månedlige fellesutgiftene. Dette er i dag en svært vanlig løsning å tilby for borettslag.

Vi ønsker at Meklenborg borettslag skal være et attraktivt sted å bo både for eksisterende og fremtidige beboere. Det betyr også at borettslaget må tilrettelegge for løsninger som reduserer den ulempen som høy fellegjeld medfører. Bolig er den viktigste investeringen til folk.

Kostnader og administrasjon ved IN-ordning?

For å etablere en IN ordning må styret i borettslaget inngå en avtale med OBOS forvaltning. **Det er opp til hver enkelt beboer å benytte seg av IN-ordning, og for de som ønsker dette koster det et engangs-/etableringsgebyr på kroner 5000,-. Fellesgjeld kan dermed nedbetales inntil 2 ganger per år** (kilde OBOS forvaltning).

Gode argumenter hentet fra hjemmesiden til OBOS (-https://www.obos.no/nybolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/)

1. Lag din egen nedbetalingsplan

Med en IN-ordning har du frihet og mulighet til å betale ned din andel av fellesgjelden raskere enn borettslagets nedbetalingsplan. Har du råd til å bruke en ekstra sum i måneden, vil du etter hvert kunne nyte godt av mindre fellesgjeld og dermed lavere fellesutgifter.

OBOS tilbyr IN-ordning i alle nye borettslag. Du kan selv bestemme om du ønsker å nedbetale fellesgjelden helt eller delvis. Tidspunket for innbetaling kan variere fra prosjekt til prosjekt. I de fleste tilfeller kan du gjøre dette ved overtakelse av boligen, eller to ganger i året etter innflytting med et minimumsbeløp på 60 000 kroner.

2. ...eller betal ned alt med en gang

For deg som sitter med mye egenkapital, kan det noen ganger være lurt å betale ned hele fellesgjelden med en gang. Hvis du har tenkt å bo i boligen over tid er det en trygghet å vite at du er fri for fellesgjeld. Og har du tenkt å selge en gang, kan det gjøre boligen din mer attraktiv.

3. Reduser de månedlige utgiftene dine

Ved å betale ned litt mer på fellesutgiftene i måneden over en periode, eller betale ned helt eller delvis, gjør at du totalt får mindre utgifter per måned. Da har du mer å bruke på ting du virkelig trenger eller har lyst til å bruke penger på.

4. Bruk den banken du vil

Med IN-ordningen kan du bruke den banken du ønsker for å betale ned fellesgjelden. Hør med styreleder i borettslaget hva renten på fellesgjelden er i dag, slik at du vet hva du har å forholde deg til. Kanskje er du fagorganisert eller med i en annen organisasjon som gir deg god rente?

5. Verdien på boligen din stiger

Vurderer du å selge boligen din om en stund? Med mindre eller ingen fellesgjeld stiger verdien på boligen, og felleskostnadene blir mindre. Det kan gjøre boligen din mer attraktiv for kjøpere.

Erik Prein Moestue:

Mitt forslag er at man vurderer hvilke muligheter det er for IN-ordning på fellesgjeld.

Praktiske og økonomiske forskjeller sett opp mot dagens løsning må belyses.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslagene om IN-ordningen, basert på rådgivning fra finans-eksperter som sterkt fraråder denne ordningen.

Hovedargumentene er:

- IN-ordningene er umulig å komme ut av.
- Alle andelseiere må være med å betale etableringskostnader og årlig administrasjonskostnad.
- Det er kun andelseiere som har så mye penger at de kan betale ned først sitt eget boliglån, og så betale ned fellesgjeld som kan ha noe å tjene på dette.

Det er kun mulig å inngå avtale om IN for ferdig utbetalte lån. Det er ikke mulig å inngå IN-ordning for lån med delutbetalinger før hele lånet er utbetalt.

❌ **Ikke vedtatt.**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> I forbindelse med opptak av ny fellesgjeld knyttet til rehabiliteringsprosjekter, skal det tilbys IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld) for beboerne i Meklenborg borettslag

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret vurderer hvilke muligheter det er for IN-ordning på fellesgjeld. Praktiske og økonomiske forskjeller sett opp mot dagens løsning må belyses.

17. Vedlikeholdsfond

Fremmet av: Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Det foreslåes at det opprettes et vedlikeholdsfond. Vi finner ikke at det fremgår av borettslagsloven om forbud mot dette.

Styrets innstilling
Styret er i mot forslaget, som også er OBOS sin anbefaling. Forslaget betyr at styret skal kreve inn mer i fellesutgifter fra andelseierne nå for å spare til fremtidige vedlikeholdsbehov.

Om man låner penger til vedlikeholdstiltak og betaler ned lånet på like lang tid som tiltakets levetid, vil det være de samme som nyter godt av tiltaket som betaler for dem. Om man betaler inn på forhånd, vil noen som er med å betale inn være flyttet før tiltaket blir gjennomført.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 1 stemme for. 4 blanke stemmer.**

18. Container /søppelavhenting

Fremmet av: Mehrdad Etemad / Sigrun Espelien Aasen

Mehrdad Etemad 44B:

Hei,
Jeg foreslår at borettslaget bestiller kontainer hvert andre år slik at vi kan kvitte oss med det som skal kastes ut!

Sigrun Espelien Aasen 52A:

Forslag : Styret og ansatte ved Driftskontoret i borettslaget finner ny løsning for søppelavhenting for beboere uten bil som trenger hjelp.

Begrunnelse:
Borettslaget hadde tidligere container utplassert to ganger i året til hjelp for beboere med å bli kvitt søppel om ikke fanges opp av ordinær avfallsordning. For mange i borettslaget ble avviklingen av ordningen en merkbar ulempe, spesielt eldre og svaksynte. For oss som har bil er det enkelt å benytte Smestad gjenbruksstasjon.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslagene.

Containere egner seg kun til usortert avfall. Det er dyrt og lite miljøvennlig.

Miljøstasjonen på Smestad er lett tilgjengelig, og det er også mulig å bestille en søppeltaxi. Småelektrisk og farlig avfall får vi gratis fra kommunen 2 ganger i året.

> ✕ **Ikke vedtatt. 10 stemmer for selve saken, som ikke er nok til alminnelig flertall. Det ble derfor ikke stemt over forslag 1 og 2.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Borettslaget bestiller container hvert andre år slik at vi kan kvitte oss med det som skal kastes ut.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret og ansatte ved Driftskontoret i borettslaget finner ny løsning for søppelavhenting for beboere uten bil som trenger hjelp.

19. Kompresjonsbil

Fremmet av: Hanne Beate Misund og Kai-Roger Johansen

Siden mange leieboere ikke har egen bil, foreslåes det at det benyttes kompresjonsbil. Det kan fordeles blant oppgangene hvor lang tid den har til avbenyelse av denne bilen.

Styrets innstilling
Styret er imot forslaget.

- Aksellasten på kompresjonsbil tåles ikke av kulvertene våre.
- egner seg kun til usortert avfall.
- dyrt og lite miljøvennlig.
- Miljøstasjonen på Smestad er lett tilgjengelig, og det er også mulig å bestille en søppeltaxi.
- Småelektrisk og farlig avfall får vi gratis fra kommunen 2 ganger i året.

> **Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt. 1 stemme for, 1 stemme blankt.**

20. Verandaprosjekt

Fremmet av: Anne Lise Arnesen

Verandaprosjektet, en gjennomgang av hvilke muligheter som finnes til reparasjon, samt hvilke betydninger dette har for utgifter for den enkelte beboer.

Styrets innstilling
Styret er i mot forslagene.

1. Styret har gjennomført det det spørres om i punkt 1. Vi jobber løpende med dette helt frem til beslutning om alternativene er gjort. Til nå lener vi oss på OBOS-prosjekt.
2. På beboermøter har vi synliggjort estimater. Så fort som mulig vil styret informere om kostnader pr leilighet i forhold til fordelingsnøkkelen. Eksakte priser vites etter å ha fått inn anbud.

Forslag til vedtak:
1)Generalforsamlingen vedtar at styret gjennomgår verandaprosjektet på nytt og ser hvilke muligheter som finnes i forhold til reparasjon. 2)Generalforsamlingen vedtar at styret setter opp et tydelig overslag for hva dette vil koste for den enkelte beboer.

✓ **Vedtatt. Begge forslagene til forslagsstiller ble vedtatt med overveldende flertall**

21. Granskning

Fremmet av: Torgny Birkeland

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

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

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. 11 stemmer for. 10 blanke stemmer. 113 stemmer imot. Totalt 151 stemmeberettigede var til stede, da 30 stk forlot generalforsamlingen før avstemning av denne saken.**

22. Flaggstenger

Fremmet av: Frode Jacobsen

Borettslaget har to flaggstenger som står «nakne» når det ikke flagges. Jeg fremmer forslag om at borettslaget går til innkjøp av to norske vimpler som benyttes når det ikke er offisielle flaggdager. Det vil være lite merarbeid for vaktmester å erstatte vimpel med flagg på de aktuelle dagene.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Vimpler brukes først og fremst på flaggstenger hvor man vet at man ikke kan være til stede for å flagge på offisielle flaggdager. For eksempel hytter. Ser man på flaggstenger til mer offentlige bygninger, som skoler og kirker, så brukes det ikke vimpler.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Ved denne saken var 138 stemmeberettigede til stede fordi flere forlot generalforsamlingen. Forslaget ble stemt over og falt med 5 stemmer for.**

23. Bruk av Driftskontor

Fremmet av: Sigrun Espelien Aasen

Valgkomiteen i borettslaget ønsker å benytte driftskontoret i 44C til avvikling av sine møter på kveldstid slik styret gjør. Det dreier seg om totalt 10-14 møter i tiden oktober til mai.

Valgkomiteen har, liksom styret, behov for et praktisk rom med nettilgang for å avvikle sine møter. Valgkomiteens medlemmer skal ikke måtte være nødt til å bruke av egen mobildata for å kunne skrive referat på pc.

Styret skal alltid ha fortrinnsrett mht. tidspunkt for sine møter.

Helt konkret vil det si at leder for valgkomiteen får tilgang til kontoret ca. kl. 18-20 to kvelder i måneden i tiden oktober til mai.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styrerommet er de ansattes arbeidsplass, og det gis ikke permanent tilgang for andre enn ansatte og styremedlemmene. Det gis bare unntaksvis adgang for andre til å benytte styrerommet. Valgkomiteen kan fritt benytte fellesrommet til møtene sine, og styret foreslår at de derfor benytter fellesrommet, og kan få permanent adgang dit. Styret vil utbedre nettilgang.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. 25 stemmer for.**

24. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Hege Lunde
Øyvind Strand

Benkeforslag: Øyvind Strand stiller mot Edvin Håvik.
Edvin Håvik fikk 34 stemmer.
Øyvind Strand fikk et overveldende flertall og ble dermed valgt.

Hege Lunde ble valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Edvin Havik
Hege Lunde
Øyvind Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Silje Eriksen
Torgeir Landvik

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Silje Eriksen
Torgeir Landvik

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Linn Forberg
Terje Hofsmarken
Jan Kaarbø
Jorunn Offenberg

Benkeforslag: Linn Forberg stiller mot Sigrun Espelien Aasen.
16 stemmer for Sigrun Espelien Aasen.
Linn Forberg ble valgt med overveldende flertall.

Terje Hofsmarken, Jan Kaarbø og Jorunn Offenberg ble valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sigrun Espelien Aasen
Linn Forberg
Terje Hofsmarken
Jan Kaarbø
Jorunn Offenberg

25. 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:
Bjørn Erik Seeberg

Valgt v/ akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Bjørn Erik Seeberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Abelhaug Nilsen

Valgt v/ akklamasjon

21:46 var det 135 stemmeberettigede, siden flere forlot generalforsamlingen.

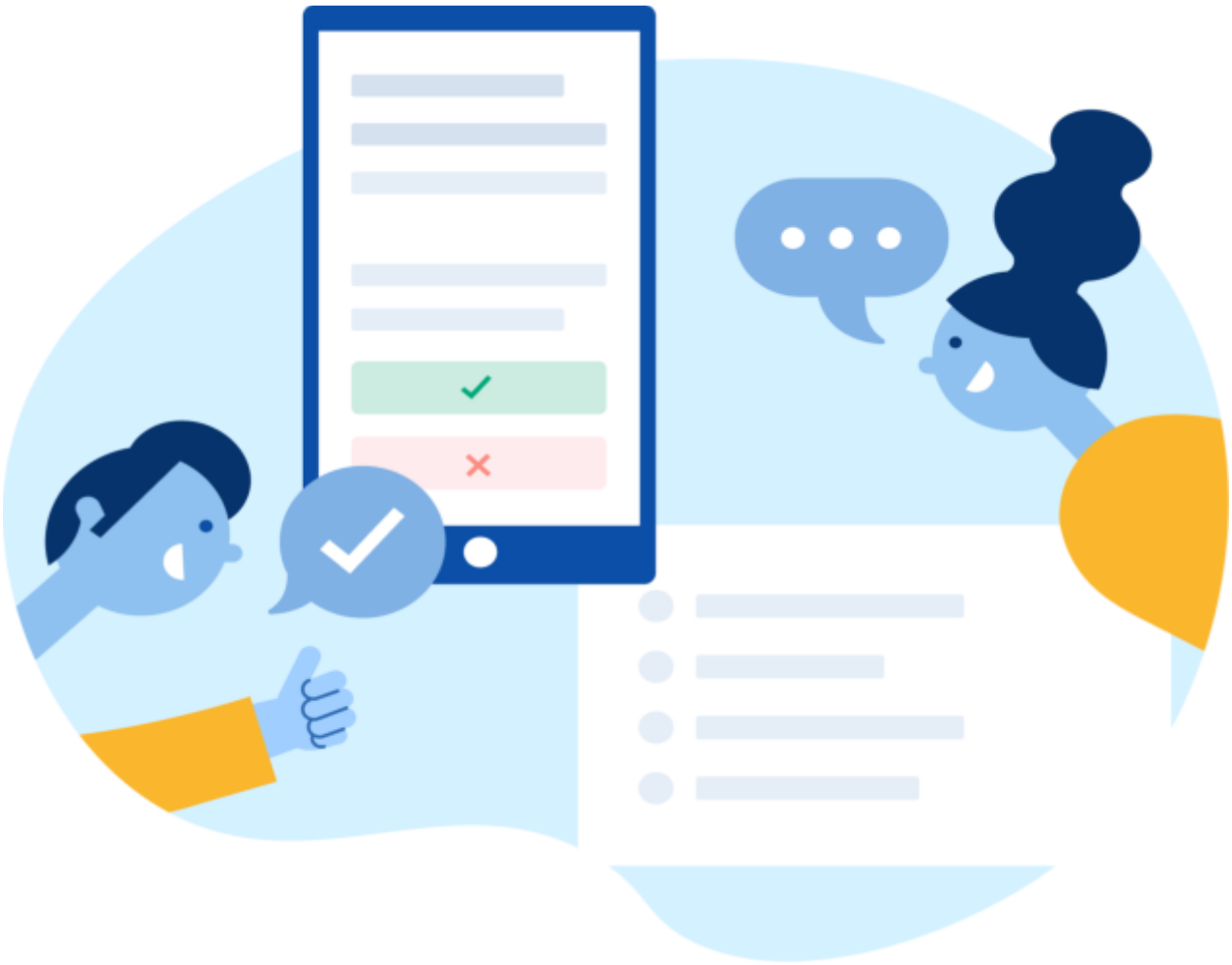
Følgende stilte til valg:
Christian Abelhaug Nilsen

Signert av :

Møteleder Heidi Mostue Sannes /s/

Protokollvitne Reidun Marie Ruud /s/

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2022



Ekstraordinært årsmøte 2022

Meklenborg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 24. oktober - 27. oktober 2022

Selskapsnummer: 413

Velkommen til årsmøte i Meklenborg Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. oktober kl. 09:00 og lukker 27. oktober kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/413

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Analoge stemmer
Dersom du ikke har anledning til å stemme digitalt, kan du levere analog stemmeseddel som ligger vedlagt bakerst i innkallingen. Analoge stemmer kan leveres i styrets postkasse ved Hovseterveien 44C innen 27.10.22 kl 09:00.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Drift av snøsmeltingsanlegget

Med vennlig hilsen,
Styret i Meklenborg Borettslag

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Forslag til protokollvitner:

Reidun Ruud, Hovseterveien 44C

Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Forslag til vedtak
Rediun Ruud og Anne-Lise Arnesen velges til protokollvitner.

Sak 3

Drift av snøsmeltingsanlegget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I generalforsamling i 2007 ble det foreslått å legge ned snøsmeltingsanlegget. Dette ble ikke vedtatt, og anlegget har vært i drift siden. Det ble også delvis rehabilitert i forbindelse med drenering av bygningsmassen i 2014-15. Vedtaket fra 2007 er bindene for styret.

I 2021-22 har strømprisene vært svært høye, og det er kostbart å bruke snøsmeltingsanlegget. Alternativet er å brøyte og strø. Det er en antakeligvis en billigere løsning, men vil nok ikke gi et like godt resultat ift fjerning av snøen, og medfører noen ulemper som mer grus i oppgangene.

Borettslaget har per nå ikke mulighet til å skille mellom el-forbruk til snøsmeltingsanlegget og annet forbruk, men kan på timesutskrift fra målere fra nettselskapet se endring i forbruket når anlegget skrus av eller på. Ut fra dette har vi funnet:

- 24. november 2021 ble anlegget slått på og borettslagets forbruk gikk fra 70-80 kWt til 350-450 kWt.
- 23. mars 2022 ble anlegget slått av og borettslaget forbruk gikk fra 250-300 kWt til 80-100 kWt.
- Ved gjennomgang av overgangene og dataene mellom disse to periodene, så er konklusjonen at i perioden hvor snøsmeltingsanlegget brukes, så øker det elektriske forbruk med 3-5 ganger i forhold til om borettslaget ikke hadde brukt anlegget.
- Ved å skru på snøsmeltingsanlegget, så er overgangen mer tydelig enn når det skrus av. Dette er antagelig fordi vannet og bakken er kaldt og det må varmes opp fra et lavt nivå. På våren når anlegget slås av, så har vannet og bakken allerede en grunnvarme, samtidig med at man har økende utetemperatur. Dermed er overgangen mindre markant og foregår over et halvt døgn.

Per 31.08.2022 var det i budsjettet satt av 1.066.667,- men vi har brukt 1.276.435,- Vi har dermed brukt over 200.000,- mer brukt på strøm enn budsjettert. Det totale elektriske budsjett for 2022 er på 1.600.000,- Energi/fyring står for omlag 10 % av det totale driftsbudsjettet.

Forslaget som ble nedstemt under generalforsamlingen 2007:

"Det ser ut til å koste mye for å kunne gå 10 skritt på tørr bakke om vinteren. Vi har ikke de riktige tallene for kostnadene til drift av snøsmelteanlegget, men siden vi vet hvor mye vi betaler for strøm i en 95 m2 leilighet kan vi anta strømprisen på anlegget. Vi kan stille på generalforsamlingen og forsvare vårt forslag. I det minste foreslås å legge ned systemet for ett prøveår og se på konsekvensene."

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere metode for vintervedlikeholdet avhengig av kost/nytte.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2022

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 24.10.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.10.22
Selskapsnummer: 413 **Selskapsnavn:** Meklenborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Rediun Ruud og Anne-Lise Arnesen velges til protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Drift av snøsmeltingsanlegget

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere metode for vintervedlikeholdet avhengig av kost/nytte.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**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 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for MEKLENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446064
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. november kl. 22:00 til 21. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 317.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår Øyvind Strand som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Øyvind Strand er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **254**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **59**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Finn Kampestuen-Berntzen - Hovsetervn 44C, og Torry Karoliussen - Hovsetervn 52A.

> **Forslag til vedtak:**
> Finn Kampestuen-Berntzen og Torry Karoliussen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **253**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **60**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **247**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**

Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Avtale om elbilladeanlegg

Styret foreslår å endre generalforsamlingsvedtaket fra 8. oktober 2020 hvor det ble vedtatt at borettslaget skulle sette bort både investeringen og administrasjonen for elbilladestasjoner til eksterne aktører. Den eksterne aktøren ville få tidsbegrenset monopol på salg av strøm.

Hvorfor endre det opprinnelige vedtaket?

- Usikkerhet knyttet til lovgivning.

o Ny lovtekst med presiseringer vedr infrastruktur til elbillading i borettslag tredde i kraft etter forrige vedtak. Det er usikkerhetsmomenter knyttet til lovligheten. Borettslagets jurist mener det er tillatt slik det er nå.

o Ingen andre eksterne aktører vil tilby avtaler Meklenborg har nå – fordi de mener det er risiko for at det strider mot reglene.

- Bindingstiden med tilbyder er ute.

o Avtalens vilkår oppleves som urimelig, da vilkår og pris kan dikteres slik tilbyder vil

o Antall beboere som er misfornøyde med tilbyder er økende

- Anlegget:

o Rimeligere å kjøpe ut anlegget nå – av flere årsaker. I avtalen ligger det en nedskriving pålydende 5% pr år. I tillegg er inflasjon i borettslagets favør, så anlegget er rimeligere å kjøpe nå.

o Antall elbileiere er markant høyere, som har betydning for aktualiteten å eie selv.

- Markedspris:

o Å kunne tilby beboere gode betingelser fra andre aktører i markedet til lavere pris, krever at andre aktører er villige til å inngå avtaler med borettslaget. Det vil de ikke gjøre med dagens modell.

o Elbileiere skal fortsatt betale for strømmen de bruker, samt eventuelle etablerings- og administrasjonsgebyrer.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtaket fra generalforsamlingen 8. oktober 2020 oppheves. Styret gis fullmakt til å inngå nye avtaler. Dette kan medføre at noe av kostnadene knyttet til ladeanlegget kan fordeles over felleskostnadene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **196**
Antall stemmer mot vedtaket: **76**
Antall blanke stemmer: **45**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Utvidelse av verandaer

Rehabilitering av verandaene må gjennomføres i nærmeste fremtid. Styret har undersøkt ulike muligheter ved rehabilitering. En mulighet er å utvide arealet, slik at man bl.a. kan ha en solseng stående på tvers. Det

finnes mange borettslag i området rundt Lillestrøm som alle er bygget på samme arkitektur og byggemåte som Meklenborg. Alle har utvidet verandaene ved rehabilitering.

For beskrivelse av tilstanden og ulike rehabiliteringsalternativer, se se utgitt skriv og rapporter lagt på Vibbo om temaet.

Fra skisseprosjektene ser vi at det er nå vi må ta stilling til en eventuell utvidelse. Neste mulighet kommer om 20-30 år.

Det kreves ⅔ flertall for at denne saken skal bli vedtatt, da dette er å en oppgradering av bygningsmassen, ikke vedlikehold. Uansett utfall i saken er det et demokratisk prinsipp at alle får mulighet til å uttrykke sin mening i saken.

Det er verdt å merke seg at selv om borettslaget ønsker å utvide verandaene i forbindelse med rehabiliteringen, så er det ikke mulig å forutse hva kommunen vil godkjenne av endringer av fasadeuttrykket. Det kan også dukke opp tekniske og økonomiske utfordringer som gjør det vanskelig å gjennomføre.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **240**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Reparasjon av verandafronter i betong

Det vises til vedlagte dokumenter

· Orientering til beboerne i Meklenborg borettslag om verandarehabilitering

· Befaringsrapport fra OBOS Prosjekt datert 6.6.2024

· Sikringsarbeid – Hovseterveien 32-44 fra Oslo Murmesterbedrift AS

· Sikringsarbeid – Hovseterveien 46-56 fra Oslo Murmesterbedrift AS

På bakgrunn av den kunnskapen som har kommet fram i disse rapportene er styrets vurdering at reparasjon av verandafrontene er ufornuftig av følgende grunner:

· *Økonomisk.* Nytteverdien av flekkvis reparasjon (alternativ 1) er svært usikker, må gjentas regelmessig og vil derfor bli kostbart. Grundig reparasjon av verandafronter (alternativ 2) med bortkjøring og tilbakekjøring, flere runder med mobilkran, og rigging av stilas vil være meget komplisert logistisk. Kostnadene vil bli høyere enn kostnadsberegningen fra OBOS Prosjekt viser, fordi mer enn 10% av betongfrontene må tas ned og repareres og fordi flere fronter må kasseres og totalfornyes. Uansett må antagelig de fleste verandafrontene skiftes ut om 10-15 år selv om de blir reparert.

· *Ulykkesrisiko.* Oslo Murmesterbedrift skriver: «På sikt må det forventes at nye deler av betongen kan løsne fra elementer, som igjen kan medføre nedfall av betongbiter.» Det må gjøres sikringstiltak og det må gjennomføres sikkerhetsmeisling av betongfrontene etter vinteren. Dette vil måtte gjøres regelmessig frem til mer permanente tiltak.

· *Innglassing.* Det vil bli svært uøkonomisk å investere i ny innglassing når verandafronten i disse alternativene må påregnes å skiftes ut om 10-15 år.

Styrets innstilling

Reparasjonsalternativene 1 og 2 er både uøkonomiske og vil innebære ulykkesrisiko

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet anser utredningen av alternativene for reparasjon av verandafrontene i betong som tilstrekkelig. På bakgrunn av utredningen kan reparasjon av betongfrontene utelukkes som alternativ for rehabilitering av verandaene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **213**
Antall stemmer mot vedtaket: **83**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

VEDTEKTER

Vedtekter

for Meklenborg borettslag org nr 950446064 vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006, endret 31.05.2022, sist endret 23.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvanns-

bereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

(5) Ved skader i andelseiers bolig der borettslagets forsikring kommer til anvendelse, dekker andelseier selv forsikringens egenandel i den utstrekning skaden har rammet bygningsdeler som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter disse vedtekters pkt 5-1.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomiteen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Valg av valgkomite på 3-5 medlemmer.

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler

for

Meklenborg Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 21.05.2019
Sist endret på generalforsamling 23.05.2024

HUSORDENSREGLER FOR MEKLENBORG BORETTSLAG

Innledning

Meklenborg borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at vesentlig brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakten og kan føre til oppsigelse.

Reglene skal bidra til å sikre trivsel, ro, orden og sikkerhet til alle som bor her, i hjemmet og på borettslagets område.

I forhold som er av en slik art at det kreves detaljerte bestemmelser (for eksempel heiser, rom som er til felles bruk og utearealer), er bare hovedbestemmelsene tatt med. Det vises for øvrig til spesielle veiledninger og instruksjoner for de forskjellige forhold. Slike veiledninger og instruksjoner gis av borettslagets styre og inngår som en del av husordensreglene.

1. Bruk av leiligheten

- Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00
- Moderer lydstyrken på musikkanlegg/TV/radio.
- Musikkøvelser er tillatt i følgende tidsrom:
- Mandag - fredag: 08:00 - 21:00
- Lør-, søn- og helligdager: 13:00 - 21:00
- Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra de nærmeste naboer.
- Ved selskapeligheter som varer etter kl. 23.00 skal naboer i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
- **Nødvendig banking, boring og lignende må utføres så hensynsfullt som mulig og er kun tillatt i følgende tidsrom**:
  Mandag - fredag: 07:00 - 21:00
  Lørdag: 08:00 - 18:00
  Søn- og helligdager: Ikke tillatt.
- Sjenerende bruk av cannabis er ikke tillatt.

2. Bruk av verandaene

- Ifølge Brannforskriftene må ikke rømningsveiene til tilstøtende verandaer blokkeres.
- Bruk av elektrisk grill er tillatt. Bruk av gassgrill og kullgrill er ikke tillatt, dette gjelder også hager foran leilighetene.
- Blomsterkassene må henge på innsiden.
- Det er tillatt å foreta innglassing, men standarden i borettslaget må følges. Oppsetting av gardiner er tillatt.
- Markiser må holdes i forsvarlig stand. Det er kun tillatt med ensfargete markiser i fargene oransje, blå, rød, gul grønn og grå. Tillatte fargekoder ligger på nettsiden. Styret kan i tilfelle mishold, pålegge utbedring eller fjerning.
- Ved oppussing av verandaene må de opprinnelige fargene beholdes: Hvit mur, oljet panel og grått gitter. Rekkverk på bakkeplan skal være brunbeiset.
- All synlig forandring av verandaene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.

3. Tørking/lufting av tøy

- Det er ikke tillatt å banke, riste, lufte eller tørke tøy utover verandakanten, i vinduene eller i trappeoppgangene
- Tøy som henges på verandaen må ikke henge høyere enn kanten på rekkverket.
- Bankestativene kan brukes fra kl. 08.00 - 21.00 på hverdager, og fra kl. 08.00 - 18.00 på lørdager.

4. Oppganger og fellesrom

- Utgangsdører, dører til kjellere, boder, fellesrom og garasjer skal alltid være låst.
- Lek og unødig opphold i oppganger og fellesrom er ikke tillatt.
- Inngangspartier, trappeoppganger, kjellerganger og fellesområdene utenfor bodene må ikke brukes til oppbevaring av sykler, ski, kjelker eller andre gjenstander. Høyblokkenes sykkelboder er kun for sykler og sykkelvogner i regelmessig bruk.
- Barnevogner i bruk kan settes på egnet plass i oppgangen Plasseringen må ikke hindre ferdsel. Styret kan avgjøre om slik plass finnes.
- Postkassene skal være merket med like skilt. Skiltene bestilles på styrekontoret.
- Røyking er ikke tillatt.

5. Bruk av heiser

- Alle beboere må følge instruksen som er satt opp av heiskontrollen og styret for bruk av heisene.
- Det må spesielt påses at barn ikke bruker heisene unødig.
- Feil på heisene meldes straks til vakttelefonen.

6. Parkering og bruk av motorisert kjøretøy

- Det er ikke tillatt å parkere utenfor de oppmerkede feltene som er avsatt til parkering. Overtredelser kan medføre borttauing uten videre forvarsel, for eiers regning og risiko.
- Gjester må ha gyldig parkeringstillatelse på alle gjesteparkeringsplasser alle hverdager mellom kl 0700-1100. Hver andel kan disponere et gjesteparkeringsbevis, som kan hentes på styrerommet. Gjesteparkeringstillatelsen kan kun brukes på èn bil i 3 dager sammenhengende. Styret må kontaktes ved behov for flere midlertidige gjesteparkeringstillatelser. Disse bevisene utstedes for tre-fem dager.
- Beboere kan benytte gjesteparkeringsplassen i inntil 2 timer. For øvrig plikter alle beboere som disponerer biler å benytte garasjeplassen.
- Disponerer en husstand flere biler, må det leies ekstra garasje/parkeringsplass.
- Utleie av garasjeplass, eller utlån av adgangskort /-brikke må kun skje til borettslagets andelseiere/beboere.
- Det er ikke tillatt å oppbevare andre ting i garasjeanleggene enn det som naturlig tilhører kjøretøy.
- Det er forbudt å kjøre på borettslagets indre område. Unntaket er ved transport av syke og uføre, eller ved kjøring av tyngre kolli. Ved slik kjøring er høy aktsomhet påkrevd og motoriserte kjøretøy må ikke overskride gangfart. Budbiler (for matlevering, blomsterlevering mv) skal bruke angitte vareleveringsplasser på ytre område. Maksimal aksellast over kulverter er 7,5 tonn.
- Reparasjon og vask av motorkjøretøyer i garasjen eller på indre område er ikke tillatt.
- Lastebiler, tilhengere, biler uten registreringsskilter, store varebiler og campingvogner tillates ikke parkert på borettslagets område. Styret kan gi dispensasjon ved spesielle behov.

- Gjester med lovlig kommunalt parkeringsbevis for bevegelseshemmede kan parkere på indre område, men alminnelig ferdsel må ikke hindres.

Håndheving av parkeringsbestemmelsene overvåkes av eksterne parkeringsvakter. Se også skilt som er plassert på parkeringsplassene.

7. Indre vedlikehold

- Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av leiligheten, og i nødvendig grad innvendig veranda.
- Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes.
- Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser.
- Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Beboere er ansvarlig for at røykvarsler og brannslokningsapparat er i funksjonell stand. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.
- Avtrekksventilene i leiligheten skal være utildekket og åpne. Det er ikke tillatt å koble til kjøkkenvifter eller lignende.
- Luftgjennomstrømming i leiligheten må ikke hindres av stengte spalteventiler, dørterskler, eller lignende.
- Ved rehabilitering av våtrom følges gjeldende norm.

8. Rengjøring

- Renhold i trappeoppganger, heiser og inngangspartier inklusive pussing av vinduer i trappeoppganger og inngangspartiene, utføres av eksternt rengjøringsfirma.
- Beboerne plikter å holde orden slik at rengjøring ikke blir hindret.

9. Dyrehold.

1) Det er tillatt å holde ett dyr per husstand i Meklenborg Borettslag.
2) Den som anskaffer dyr skal straks melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".
3) Den som flytter inn i Meklenborg Borettslag med dyr, skal på samme måte straks melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".

10. Grøntarealet

Grøntarealet med plener, busker, trær og blomster må vernes om. Plenene er bruksplener.

- Det er ikke tillatt å mate fugler og andre dyr på borettslagets eiendom. Årsaken er at dette kan tiltrekke mus og rotter, og i tillegg tilgrise området og bygninger.
- Julenek kan henges opp, men må være fjernet innen 1.februar.

11. Avfall

- Alt avfall skal sorteres etter Oslo Kommunes retningslinjer.
- Farlig avfall skal leveres til gjenbruksstasjon.
- All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i sjaktene.
- I følge Brannforskriftene er det forbudt å kaste brennende avfall, maling- lakk- og oljeavfall, eller annet som kan selvantenne i søppelsjaktene.
- Luken til søppelsjakten skal holdes lukket og låst.
- Papir, aviser og papp skal kastes i papircontainerne som er plassert på området.

- Glass og metallbokser skal kastes i glass- og metallbokscontainere som er plassert i nærliggende område.

12. Endring av husordensregler
Forslag til endring av husordensreglene må sendes skriftlig til styret. Frist følger generell regel for innkalling til generalforsamling.

Endringsvedtaket må skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall (mer enn 50 %) av de fremmøtte.

Husordensreglene og annen nyttig informasjon om borettslaget finnes på internett:
www.meklenborg.no

Vedlegg:

EGENERKLÆRING DYREHOLD

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
6. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.
7. Dersom husdyret som tillatelsen gjelder flytter/dør, må det meldes fra på nytt dersom andelseier anskaffer nytt husdyr.

HØYHUS - FERDIGATTEST - 1975

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[xx] * OSLO 1

IS/AS

KOPI

Oslo, den 26.9.75

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.31, bnr.312,bl. 3,Hovseter,felt A
Arbeidets art: Hovseterveien 52 A - B

Journalnr.
71/2197

Avsluttende synsforretning
15.9.75

Nybygg
Bygningens art

Høyhus
Bygsbetre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborgtorg 1, OSLO 1
Byggemelder

A/S Ungdomsbygg, ark.kontoret, Storgaten 49, OSLO 1
Ansvarshavende

Siv.ing. Jörgen Kaasa,c/o A/S Ungdomsbygg,Storgaten 49, OSLO 1

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

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

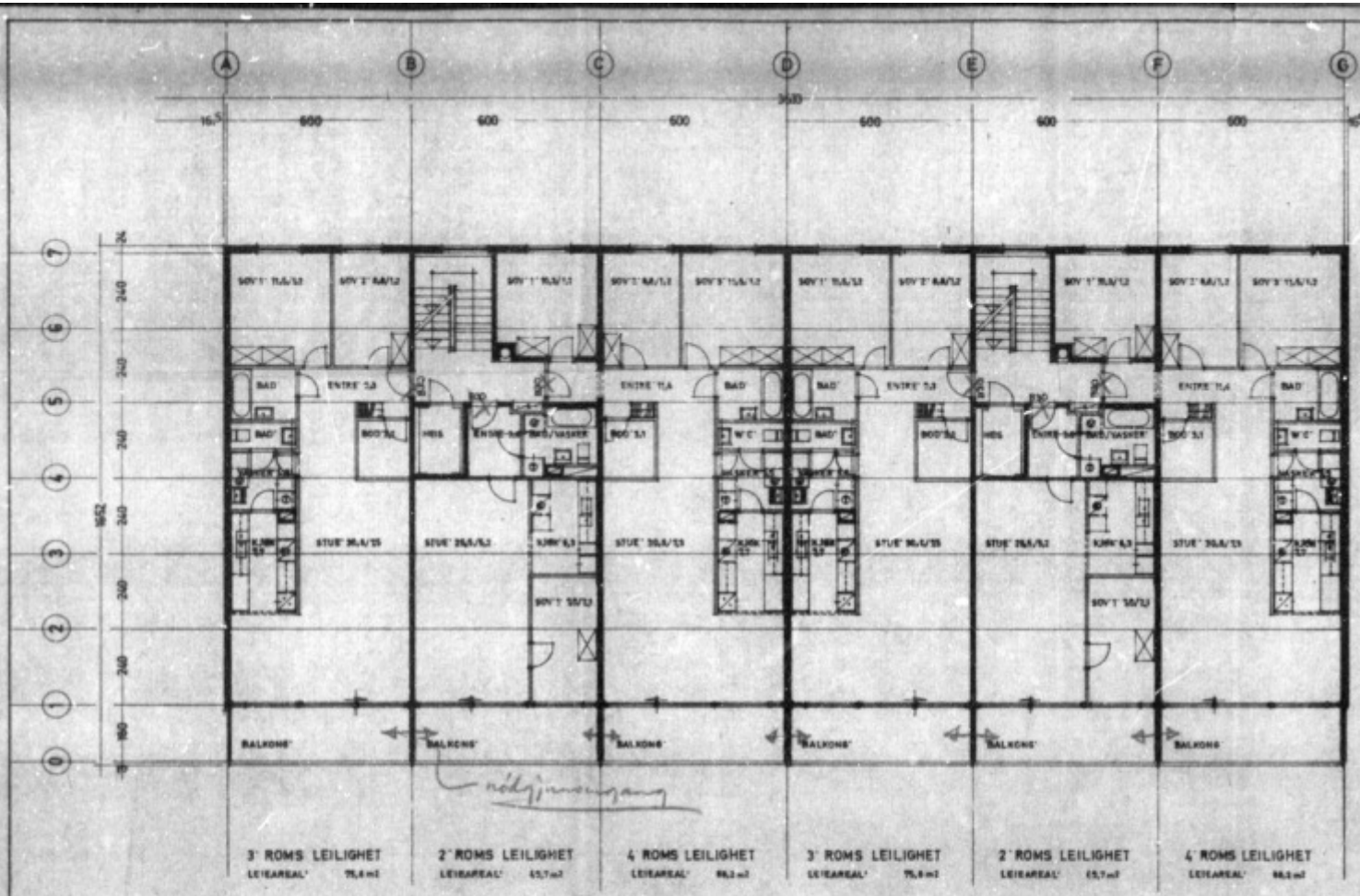
For bygningssjefen

Underskrift

Ivar Stensrud

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 133 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

ORIGINAL
PLANTEGNING



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTT
28 NOV 1971

4

№ 3

7-6-71

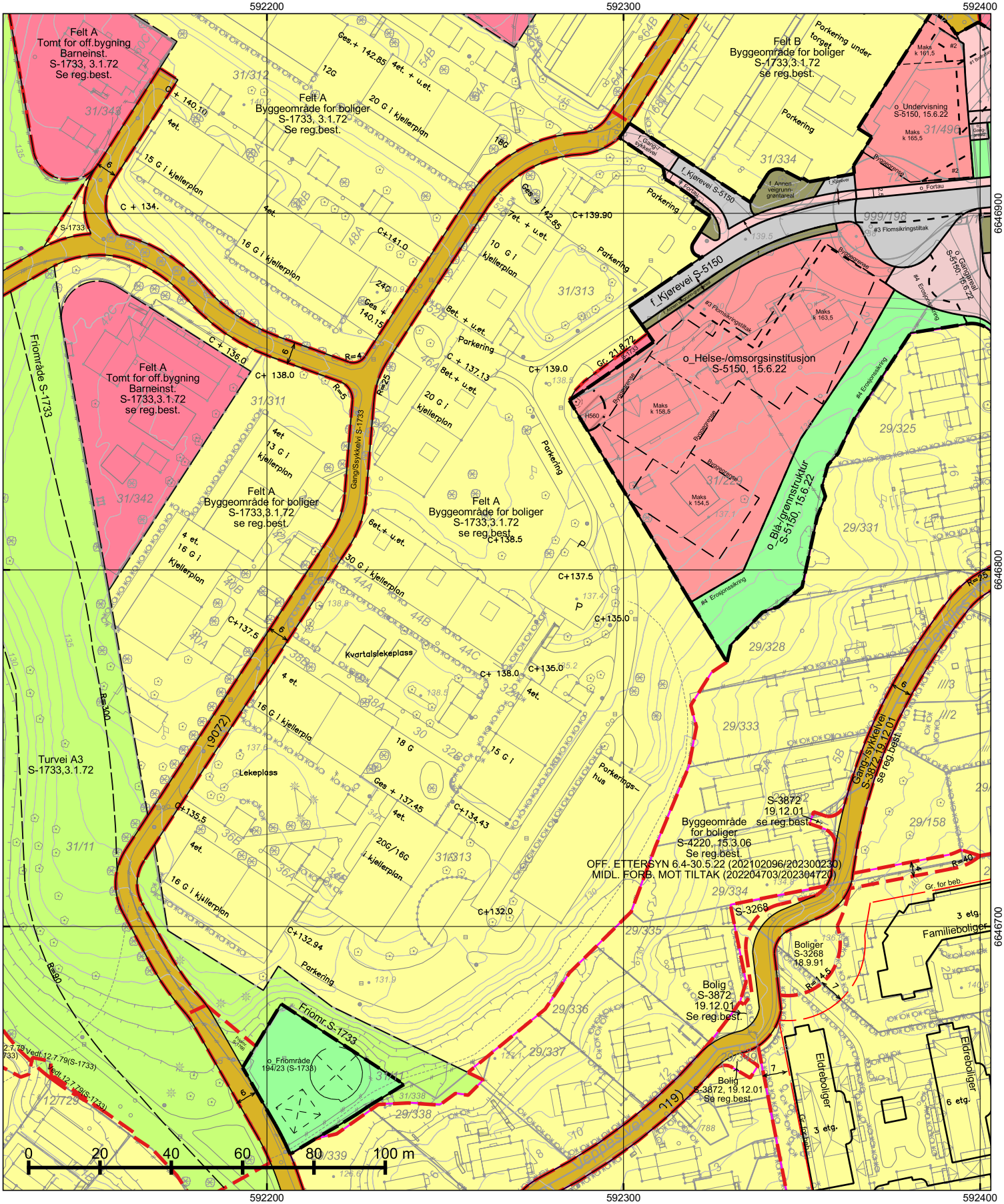
HOVSETER FELTA – OBOS 413 –

BLOKK 3-6 1-2-3-4-5-6-7-8 ETG.

DATO 3-6-71	A/S UNGDOMSBYGG	MÅL 1:100
TEGN. A.S.	PROSJEKTERINGSAVDELINGEN	SAK NR. 6247
GODKJ.	ARKITEKTKONTORET	TEGN NR. 1013

STORGATA 49, OSLO 1 – TELF. 38 66 30

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

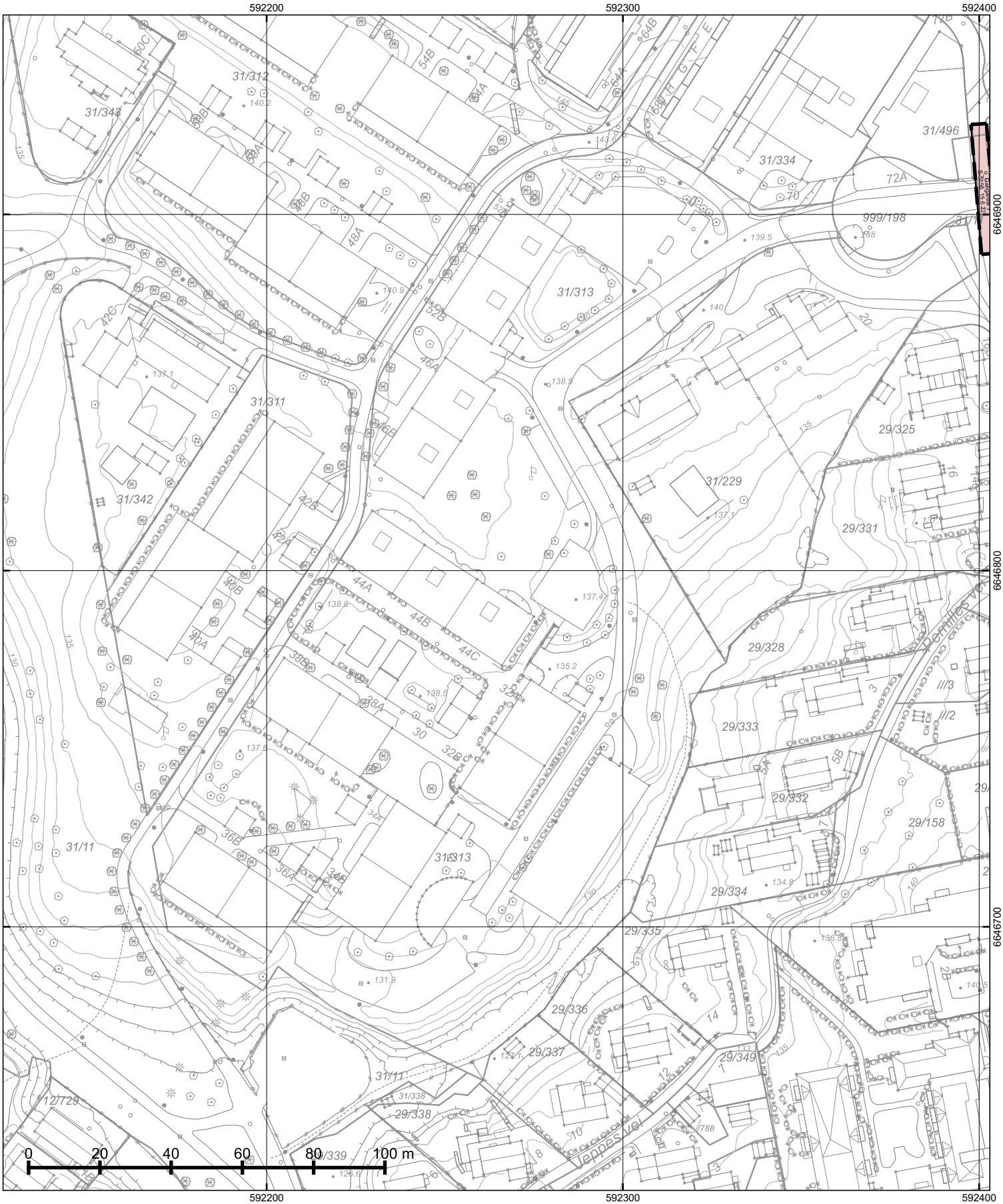
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139106/ 86506639
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: HOVSETERVEIEN 52B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/313

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

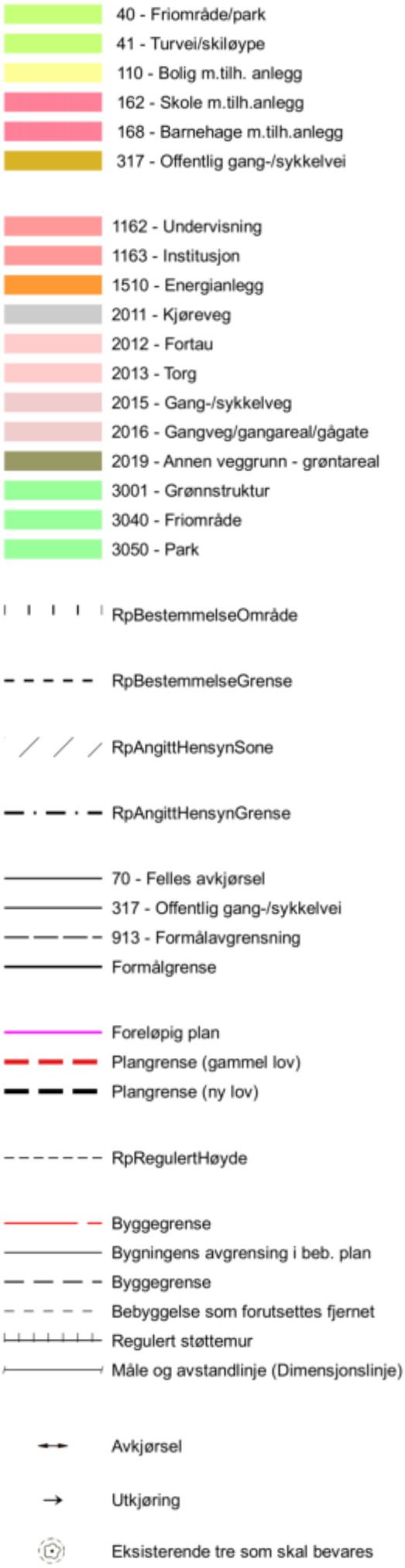
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

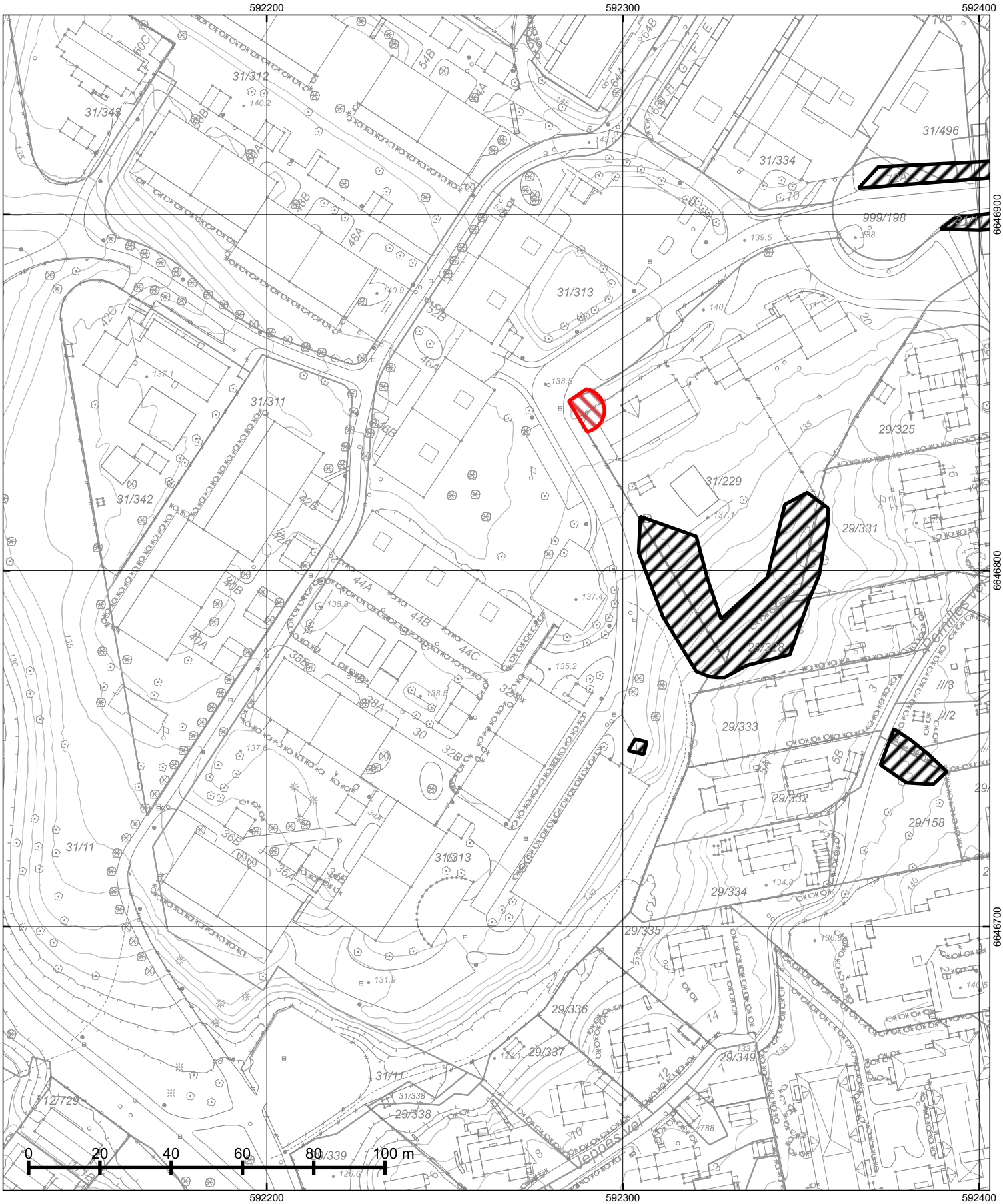
PlottID/Best.nr: 139106/ 86506639
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Adresse: HOVSETERVEIEN 52B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/313

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

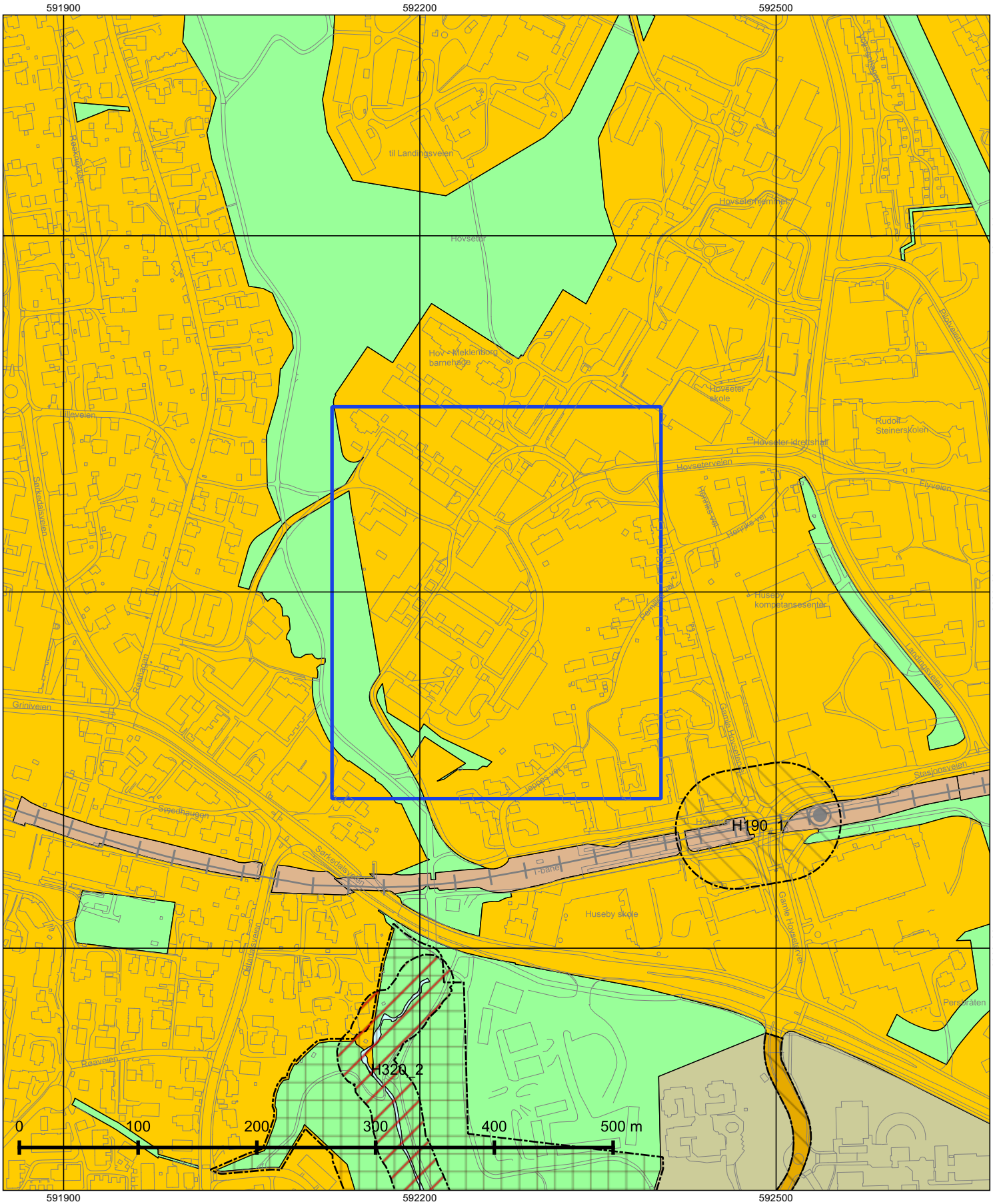
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139106/ 86506639
Adresse: HOVSETERVEIEN 52B
Gnr/Bnr: 31/313

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139106/86506639
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3006175

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Sofie Lian Hvam
HOVSETERVEIEN 52B

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506639
8344198

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 313

Vi viser til bestilling av 20250303 for HOVSETERVEIEN 52B.

GNR. 31 BNR. 313

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.1972.

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

24085 m²

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

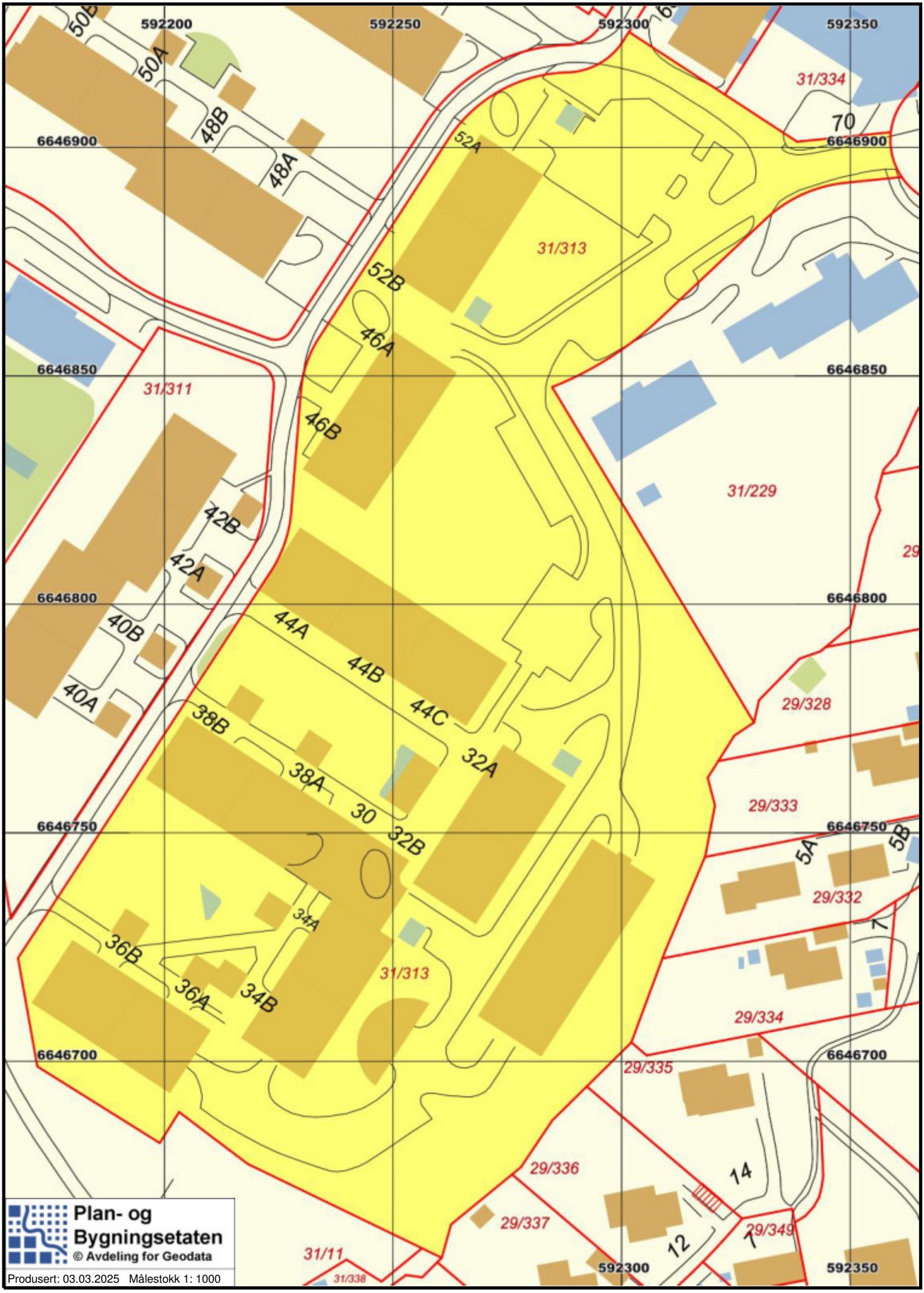
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


592200
592250
592300
592350
6646900
6646850
6646800
6646750
6646700
50B
50A
48B
48A
52A
52B
46A
46B
42B
42A
40B
40A
44A
44B
44C
38B
38A
30
32A
32B
34A
36B
36A
34B
31/313
31/311
31/229
31/334
70
29/328
29/333
29/332
29/334
29/335
29/336
29/337
29/349
5A
5B
14
12
31/11
31/338
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.03.2025 Målestokk 1: 1000

S-1733

Oslo

S-1733

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

Vedtaksdato: 03.01.1972
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 197201235
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 24
Knytning(er) mot andre planer: V261173, V120779

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. offentlig friområde
2. 3 byggeområder, A, C OG D for boliger med tilhørende anlegg
3. 1 byggeområde B for boliger med tilhørende anlegg samt offentlige bygninger
4. byggeområde for offentlige bygninger
5. trafikkområder - offentlige gangveier.

§ 3. I det offentlige friområde kan det innpasses anlegg for lek og rekreasjon, herunder anlegg for skoleidrett. Friområdets lavestliggende partier dvs. bekkefaret langs Mærradalsbekken kan på strekningen fra plangrensen i nord og sydover i ca. 650 m lengde fylles opp. Bekken kan på denne strekning legges i kulvert. Nytt bekkeleie kan på den oppfylte strekning legges oppå fyllingen. Gjennom friareal - park må ikke anlegges gangforbindelser i større bredde enn inntil 3 m. De må ikke gis permanent dekke.

§ 4. I byggeområde B kan forretninger og servicelokaler nødvendig for hele det regulerte området, innpasses i 1. etasje og underetasje i bolighusene, i den fløy av pleiehjemmet som vender mot offentlig gangvei (nr. 9070) eller i egne bygg.
Skolen kan bygges i maksimum 4 etasjer.
Pleiehjem kan bygges i 9 etasjer og med maksimalt 15 000 m2.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger innen et felt må det innsendes detaljert utomhusplan for hele feltet.
Garasjeanlegg kan anlegges under den offentlige gangvei. De offentlige og private gangveier kan benyttes til helt nødvendig kjøretrafikk av f.eks. sykebiler, utrykningsbiler, biler for renovasjon og vedlikehold samt biler for flyttetransport og varetransport.

§ 6. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtekten for Oslo.

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:
Hovseterveien 52B
Andelsnr. 400 Orgnr. 950446064 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0159

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe

Telefon / Mobil: / 41 26 26 53

E-post: ulrik.tandberg.boe@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

Notater