PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ENOKS VEI 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Enoks vei 4, 1181 OSLO

OSLO kommune

gnr. 134, bnr. 6

Andelsnummer 171

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 12.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3369 **Eiendomsverdi ref nr:** FB5446

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685

Medlem av NITO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

3- lags isolerglass i trerammer. Topphengslede vinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2018 med glassfelt.

Innglasset balkong i betong med rekkverk i plate og stålkonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Malt panel på kjøkkenet og det stlrste soverommet. Downlights på kjøkkenet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. "Bad totalrenovert i 2013" i følge salgsannonse fra forrige salg.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging og det er ikke kjent om arbeidene er utført av entreprenør eller som egeninnsats. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Fra forretningsfører: "Rør og våtrom/bad er noe styret har kartlagt i noe tid. Foreløpig konklusjon i rapport fra OPAK er at avløpsrørene (som er behandlet med rør-i-rør) og vannrørene vil kunne benyttes i minst 10 år til. Borettslaget bør derfør planlegge rør- og våtromsrehabilitering fra ca 2027."

Avtrekksventil med naturlig ventilasjon (ikke vifte).

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt ved fuktmåling.

KJØKKEN Gå til side

Malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Hvis kjøkkenet er eldre enn 2010 er det ikke krav til komfyrvakt og lekkasjestopper. Ukjent alder på innredningen. Det er skjønnsmessig vurdert at kjøkkenet er eldre enn 2010, men dette er ikke verifisert.

Noen bruksmerker forekommer.

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Stoppekran i åpning i veggen mot badet. (Inne i benkeskapet).

Bad: Rørskap med samlestokker. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.
Naturlig ventilasjon.

Spalteventiler i alle vinduer bortsett fra på badet. Avtrekksventil på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to kurser, samt jordfeilvarsler. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på

Beskrivelse av eiendommen

balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

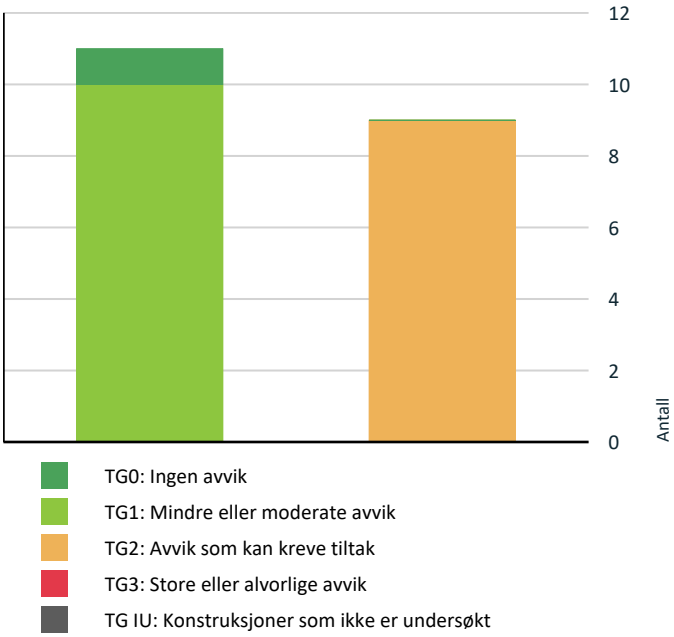
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med laminat, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

3- lags isolerglass i trerammer. Topphengslede vinduer.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

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

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Bad: 2- lags isolerglass i treramme. Vinduet er topphengslet.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre vindu med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer er ofte borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

Vinduet bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov, for å unngå økt varmetap og problemer ved bruk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Balkongdør (skyvedør) fra 2018 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong med rekkverk i plate og stålkonstruksjon. Gulvet har lamellfliser i tre. Høyde på rekkverk er ca. 100 cm. Gulvarealet på balkongen er på ca. 7,5 m². Det er lys og stikkontakt på balkongen.

Innglassingen er utført i 2025 av Lumon.

Balkongen er omtrent sydvendt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater og malt panel. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Malt panel på kjøkkenet og det stlrste soverommet. Downlights på kjøkkenet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.



Laminatskjøt har glidd fra hverandre.

TG 2 Overflater - 1

Beskrivelse

Laminat kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

En laminatskjøt har glidd fra hverandre på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Forsøk å slå eller presse sammen skjøten hvis mulig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Stikkmålinger er utført i soverom og stue.

Alle målinger er innenfor kravene for TG 1. Det er målt noe skjevhet. Størst avvik er målt i stuen med ca. 10 mm. gjennom hele rommet og ca. 2 mm. over 2 meter i begge rommene.

Andre plasseringer av laser kan gi helt andre resultater. Målinger er utført med begrensninger som at boligen er fullt møblert.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Beskrivelse

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. "Bad totalrenovert i 2013" i følge salgsannonse fra forrige salg.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging og det er ikke kjent om arbeidene er utført av entreprenør eller som egeninnsats. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Riss i overflaten på fliser i dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Riss og småsprekker i flisoverflaten har liten praktisk betydning, men kan utvikle seg over tid. Per nå er avviket vurdert å være estetisk. Ved eventuell utbedring må fliser byttes. Det er en viss fare for at man kan skade underliggende membran ved fjerning av ødelagt flis. Kontakt flislegger for eventuell utbedring. Det andre alternativet er å bare la flisen ligge som den er.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 37 mm. Høyde på terskel er ca. 40 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk med klemring i dusjen. Membranløsningen er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke mulig å verifisere om membransystener er montert fagmessig uten dokumentasjon eller informasjon fra utførende entreprenør/tidligere eier. Det er ingen kjente problemer med lekkasjer. Badet er i daglig bruk.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Drensåpning bør etableres.

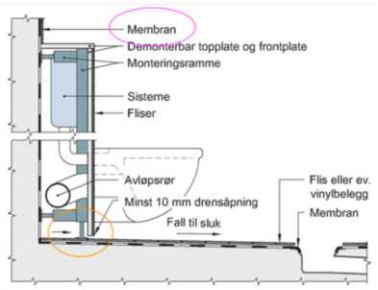


Fig. 63
Eksempel på løsning med installasjonsvegg inne i våtrommet

Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil med naturlig ventilasjon (ikke vifte).

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet har kun naturlig avtrekk, NS 3600 som er gjeldende fagstandard, krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

Fra husordensreglene: "Det er ikke tillatt å tette/stenge lufteventiler eller å montere avtrekksvifte i ventilene som er tilknyttet felles luftekanal."

I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter MMS 3 i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

TG er satt på selve fuktmålingen. Punktet bør ses opp mot punktet om sluk, membran og tettesjikt. Alder på badet, manglende informasjon om utførelse etc. kan gi indikasjoner på at tiltak likevel anbefales.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malt kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Hvis kjøkkenet er eldre enn 2010 er det ikke krav til komfyrvakt og lekkasjestopper. Ukjent alder på innredningen. Det er skjønnsmessig vurdert at kjøkkenet er eldre enn 2010, men dette er ikke verifisert.

Noen bruksmerker forekommer.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med kullfilter. Spalteventil i vinduet.

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

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). NS 3600, (som er gjeldende fagstandard), krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk.

Fra husordensreglene: "Det er ikke tillatt å tette/stenge lufteventiler eller å montere avtrekksvifte i ventilene som er tilknyttet felles luftekanal."

I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Stoppekran i åpning i veggen mot badet. (Inne i benkeskapet).

Bad: Rørskap med samlestokker. Drensåpning ut på gulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rørstusser med stoppekraner i servantskapet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet.

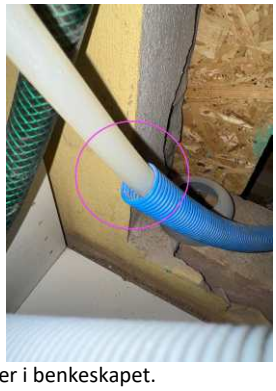
Skapdøren til rørskapet er større enn rammen som er montert på veggen. Dette gjør at skapdøren ikke lar seg åpne uten at rammen løsnes. Hull i bunn av rørskapet er ikke tettet. Det ligger propper i skapet, disse er forsøkt satt på plass, men det virker som de er for store. Det er fortsatt åpninger i skapet.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Ved eventuelle lekkasjer i rørsystemet vil hullene i bunn av rørskapet gjøre at vann renner ut inne i veggen og ikke kontrollert ut på baderomsgulvet og mot sluk.



Manglende tettemuffer i benkeskapet.



Stoppekran i benkeskapet.



Åpninger i bunnen av rørskapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Fra forr. fører: "Det ble tatt fysiske rørprøver og gjennomført tilstandsvurdering av vann- og avløpsrør i 2023. Avløpsrørene ble rehabilitert med epoxybelagt strømpe i 2007, og har en antatt teknisk levetid på minst 50 år. Prøvene tatt i 2023 viser at avløpsrørene i hovedsak er i god stand. Prøvene tatt av vannrørene/kobberrørene viser at disse har en restlevetid på 30–50 år."

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Spalteventiler i alle vinduer bortsett fra på badet. Avtrekksventil på badet. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet.

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 116 liter plassert på kjøkkenet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Krav til lekkasjestopper/-varsler kom i 2010. Dette skal være montert i forbindelse med vanninstallasjoner og skal være montert på røropplegget. Alternativet til lekkasjestopper/-varsler er sluk.

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Eldre bereder, over 20 år, gir økt risiko for brudd/lekkasjer og funksjonssvikt. Så lenge tanken fungerer er det ikke nødvendig med bytte, men feil kan oppstå på kort varsel.

Eventuelle lekkasjer fra berederen kan medføre vannskader uten lekkasjestopper eller sluk. Monterer man f. eks. lekkasjestopper vil vannet stenges av ved lekkasjer og følgeskader vil reduseres.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeilbrytere på to kurser, samt jordfeilvarsler. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405-2-3). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting, er det ikke avdekket avvik).

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

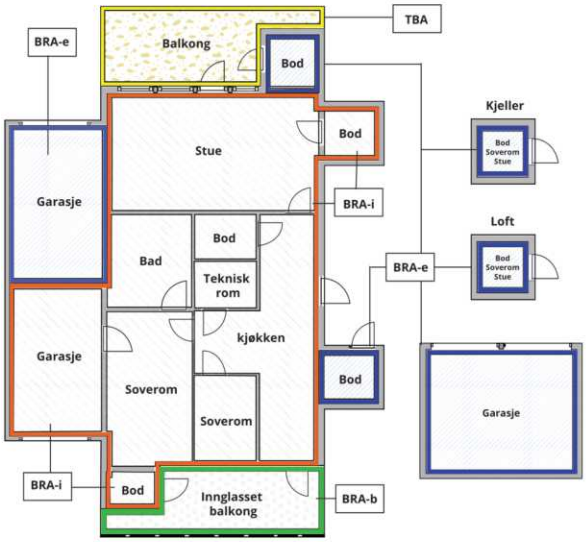
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	66		10	76	
Kjeller		11		11	
Loft, ikke målbar bod					
SUM	**66**	**11**	**10**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bad, gang, 2 soverom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Kjeller		To kjellerboder	
Loft, ikke målbar bod		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 258 cm. i stuen.

Innglasset balkong er medtatt i bruksarealet som BRA-b. Vegg mellom balkong og leilighet skal medtas i arealet som BRA-b. Gulvarealet på balkongen er ca. 7,5 m².

To kjellerboder (BRA-e) på ca. 5,6 og 5,1 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 10 m². Loftsboden har skråtak og er ikke målbar grunnet høyde. Kjellerbodene er merket 328. Loftboden er ikke merket.

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Referansen er byggetegninger som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Ingrid Lind Amsrud	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Enoks vei 4

Hjemmelshaver
Lille Ekeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
328/LILLE EKEBERG BORETTSLAG	954571343	328	OBOS	Amsrud Ingrid Lind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
171	100	3 100	45 541	*31.12.2025*	124 423	*26.05.2026*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Ekeberg/Simensbråten i Oslo. Kort vei til Ekebergsletta, Skulpturparken, Ekebergrestauranten med mer. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Bussforbindelse rett utenfor døren. Nærmeste matforretning er Spar Simensbråten.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2864.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2025	Fås ved henvendelse til Skatteetaten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8027566			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FB5446

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Enoks vei 4

Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 120 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	20 min 1.6 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	5 min 2.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 585 elever, 26 klasser	5 min 2.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ekeberg hageby Linje 34, 34X	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min 1.7 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	37 min

BARNEHAGER

Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 132 barn	2 min 0.2 km
Vårveien barnehage (1-5 år) 90 barn	6 min 0.5 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 50 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Spar Simensbråten	8 min
Nærbutikken Konowsgate	14 min

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

VARER/TJENESTER

Manglerud Senter	5 min
Ditt apotek Kværnerbyen	19 min
Manglerud Vinmonopol	5 min

SPORT

Ekeberg skole	8 min
Ekebergsletta	14 min
FitnessRoom Kværnerbyen	18 min
SATS Ryen	23 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Gateparkering
Lett 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 25.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260276
Addresse	Enoks vei 4		
Postnr.	1181	Sted	OSLO
Selgers navn	Ingrid Lind Amsrud		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Februar 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg forsikring

Polise/avtalenr.:

8547414

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Innglasset balkong med markiser i 2025Utført av Lumon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Lumon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Nye tak, lister og vegger i stue

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 25.05.2026

Signert av *Ingrid Lind Amsrud*

Initialer selger:
I L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Alexander Moltubak Løken
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Alexander.loken@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260276 . Vår ref.: 0032-1-328 Dato: 26.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Lille Ekeberg Borettslag
Organisasjonsnr:	954571343
Andelseier:	Amsrud, Ingrid Lind
Medeier:	
Leilighetsnummer:	328
Adresse:	Enoks Vei 4, 1181 OSLO
Andelsnummer:	171
Gnr.	134
Bnr.	6

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8027566.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207714046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	19 340 043,00

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

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208551922
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	7 382 953,00
Innfrielsesdato:	30.04.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 461,03,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Strømuttak kjellerbod	20,00	
Felleskostnader	4 441,03	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	742,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 312,-
Annen formue:	45 541,-
Gjeld:	126 363,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207714046
Restsaldo:	90 055,53
Kapitalkostnader:	833,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208551922
Restsaldo:	34 367,80
Kapitalkostnader:	189,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 124 423,33,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Siv Heim, e-post: siv.heim@obos.no

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

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: lilleekeberg@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Lille Ekeberg borettslag org nr 954571343
vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.03.06
Endret 09.04.2013, 19.04.2017, 08.04.2019 og 28.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Juridiske andeler utover de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Med bruksoverlating menes enhver form for overlating mot vederlag eller etter annonsering. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Dersom slik bruksoverlating medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.

(2) Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikehold av malt trepanel på balkongene som er innglasset er andelseiers ansvar.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslagets styre skal bestå av én styreleder og 3-5 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er to år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det er ønskelig at styreleder og styremedlemmer er bosatt i borettslaget.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

(3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med alminnelig flertall; å fremforhandle eller inngå kontrakter eller andre juridisk bindende avtaler av noen art, også når tiltaket/tiltakene i en slik kontrakt/avtale faller inn under borettslagets vanlige forvaltning, dersom kontraktens/avtalens totale utgiftsramme overstiger 100% av borettslagets årlige driftsinntekter.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Lille Ekeberg Borettslag

Endret på generalforsamlingen 07.05.2002, 12.04.2011, 09.04.2013, 26.05.2015, 19.04.2017, 17.04.2018.

Oppdatert på digital ekstraordinær generalforsamling 23. oktober–31. oktober 2020.
Endring i punktene 3, 5, 11 og 15 på ordinær generalforsamling 2024.
Endring i punkt 3 på ordinær generalforsamling 2026.

Innhold

1. Formål 2
2. Meldinger og henvendelser 2
3. Ro i borettslaget 2
4. Fellesrom og trappegang 3
5. Avfall 3
6. Vaskeri 3
7. Balkongene 3
8. Oppussing og ombygging 4
9. Navneskilt 4
10. Uteområdene 4
11. Parkering og trafikkforhold 5
12. Dyrehold 5
13. Bad, WC, kraner og ledninger 5
14. Ventilasjon 6
15. Brannvern 6
16. Forsikring 6

1. Formål

Husordensreglene skal sikre et godt bomiljø, ivareta andelseiernes rettigheter og verne om eiendommen. Hver enkelt av oss, i fellesskap, er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og at borettslaget er et godt sted å bo.

Alle andelseiere er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle som gis adgang til leiligheten.

Enkelte av punktene i husordensreglene er utdypet på borettslagets hjemmeside.

2. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra andelseiere om brudd på husordensreglene sendes skriftlig til Styret.

Meldinger og henvendelser fra Styret eller OBOS skal gjelde på samme måte som husordensreglene, frem til neste generalforsamling.

3. Ro i borettslaget

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

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

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

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

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

Røyking på balkonger tillates ikke dersom det er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Dersom røyking er til plage for beboere i naboleiligheter, kan styret pålegge restriksjoner, herunder røykeforbud eller fastsette røykefri tidsperiode.

4. Fellesrom og trappegang

Fellesrom er innendørsarealer som ikke hører til leilighetene, bla kjeller og loft.

Det er ikke tillatt å oppholde seg unødig i fellesrom og trappegang. Dører låses og lyset slukkes når fellesrom forlates.

Gjenstander må ikke lagres eller plasseres i fellesrom eller blokkere trapper.

Barnevogner og sykler kan plasseres i fellesbod, rullatorer kan plasseres ved postkassene.

Ytterdøren skal være låst hele døgnet og uvedkommende skal ikke slippes inn.

5. Avfall

Bruk alltid avfallsbeholder tilhørende din adresse. Husholdningsavfall sorteres i poser for restavfall, matavfall og plast. Papp og papir flatpakkes og kastes i egen beholder.

Returbeholder for glass- og metallemballasje finnes i nærområdet.

Alt annet avfall må leveres på en gjenvinningsstasjon.

Ikke plasser avfall eller gjenstander som skal kastes ved siden av avfallsbeholderne.

6. Vaskeri

For informasjon og regler for bruk av fellesvaskeri henvises det til borettslagets nettside.

7. Balkongene

Balkongenes innvendige areal tilhører leiligheten.

Ved søknad til Styret og godkjenning tillates innglassing med godkjent system, markise med godkjent duk og godkjent montering. Montering og vedlikehold bekostes av andelseier.

Avstand fra balkonggulv til toppen av rekkverket skal være minimum 90 cm.
Balkongene kan benyttes til lufting og tørk av tøy, så lenge det ikke er til sjenanse for naboer.

Banking og risting av tøy og sengeklær skal ikke gjøres ut fra balkonger eller ut av vinduene.

Grilling med trekull på balkongen er ikke tillatt.

Antenner og fastmonterte gjenstander må ikke settes opp uten godkjennelse fra Styret.

8. Oppussing og ombygging

Før større forandringer, f.eks. endring av vegger, rehabilitering av bad, utskifting av entrédør eller installasjon av ildsted, skal søknad sendes til Styret. Behandlingstid på søknad er ca 1–4 uker. Søknaden må inneholde en beskrivelse av arbeidet og tegning som viser endringen.

Når Styret har godkjent søknaden, må andelseier selv undersøke om endringen er søknadspliktig etter Plan- og bygningsloven.

Hvis endringen er søknadspliktig må andelseier selv søke om nødvendige tillatelser. Kostnader i forbindelse med saksbehandling hos offentlige myndigheter og/eller bistand fra byggteknisk fagkyndig betales av andelseier.

Endringer må ikke igangsettes uten nødvendige tillatelser.

Ved installasjon eller endring av ildsted, skal det sendes kontrollerklæring til Brann- og redningsetaten.

Ved større forandringer i leiligheten må det alltid brukes fagfolk. Andelseier vil bli holdt ansvarlig dersom det utføres arbeider som skader konstruksjon og/eller bæring i bygningene.

Naboer må varsles før oppstart av omfattende oppussingsprosjekter.

Ved oppussing og ombygging må andelseier sørge for at støv og søppel fra arbeidet fjernes fra fellesarealene.

9. Navneskilt

Postkasser og ringetablå skal merkes med andelseiers navn.

10. Uteområdene

Områdene rundt blokkene er andelseiernes felles uteområder. Alle plikter å verne om trær og busker, og bruke plenene slik at de ikke slites unødig.

Ballspill mot inngangspartier og borettslagets vegger er ikke tillatt. Ballspill er kun tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 alle dager. Det oppfordres til å bruke Ekebergsletta til fotballsparking.

Ikke kast mat på bakken, dette trekker rotter og mus til borettslaget.

11. Parkering og trafikkforhold

Parkering skal skje på anviste plasser.

Parkering på borettslagets parkeringsplasser skal skje i tråd med parkeringsreglene. Leietagere av borettslagets parkeringsplasser plikter å benytte tildelt parkeringsplass. Dersom leietager heller benytter gateparkering kan leieavtalen sies opp slik at plassen kan leies ut til andre interesserte.

Kjøring og parkering på stikkveiene tillates kun for nødvendig av- og påstigning eller av- og pålessing. Biler parkert på stikkveiene kan være til hinder for utrykningskjøretøyer. Det er ikke tillatt å parkere på plener etc. Styret kan rekvirere borttauing av biler feilparkert på borettslagets område.

Kjør alltid forsiktig på småveier og stikkveier. Unngå unødig kjøring gjennom Vårsvingen og inn Barnehjemsveien, der noen oppganger har hovedinngangsdøren rett ut i veien.

12. Dyrehold

Dyrehold (hund og utekatt) tillates kun hvis dette ikke er til ulempe for andre andelseiere. Ulemper kan for eksempel være støy, lukt, avføring i sandkasser, astma-/allergiplager, psykiske ulemper som frykt for hund mm.

Før anskaffelse av husdyr må søknad sendes til Styret. Borettslagets dyreholdserklæring må undertegnes og vedlegges søknaden.

Styret behandler søknaden og kontakter berørte naboer og kartlegger evt. ulemper. Hvis berørte naboer samtykker kan søknaden godkjennes. Hvis berørte naboer ikke samtykker kan dyrehold ikke tillates. Det kreves ingen erklæring eller dokumentasjon fra berørte naboer med begrunnelse for hvorfor de evt ikke samtykker.

Ved særskilte behov for husdyr, f.eks. førerhund eller servicehund, vil søknaden få særskilt behandling.

13. Bad, WC, kraner og ledninger

Gjør deg kjent med hvor stoppekran(er) for leilighetens vannrør er plassert og hvordan de(n) betjenes.

Oppgangens hovedstoppekran er i kjellergang, se skilting/merking.

Det er i andelseierens egen interesse å behandle leilighetens innredning og utstyr forsiktig. Vaktmesteren utfører ikke utbedringer på utstyr som hører innunder andelseierens vedlikeholdsansvar.

14. Ventilasjon

Bygningene har naturlig ventilasjon. Luftsirkulasjonen i leiligheten er avhengig av frisk luft utenfra og avtrekk som fører luft ut av leiligheten.

Det er ikke tillatt å tette/stenge lufteventiler eller å montere avtrekksvifte i ventilene som er tilknyttet felles luftekanal. Det er heller ikke tillatt å lufte leiligheten til trappegang.

Les mer om ventilasjon og inneklima på borettslagets nettside.

15. Brannvern

Brannsikringsutstyr
Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange.

Alle borettslagets leiligheter er utstyrt med ett pulverapparat og minimum én røykvarsler.

Andelseier skal påse at røykvarsler fungerer og at pulverapparatets manometer står på grønt. Borettslaget foretar periodisk kontroll av utstyret.

Dersom utstyret er defekt, må andelseier melde fra skriftlig til Styret.

Brannforebygging
Alle beboere må holde rømningsveier åpne og hindre at det oppstår brannfarlige situasjoner.

Det er ikke tillatt å lade batterier til elektriske sykler, sparkesykler og ståbrett i boder eller fellesarealer.

Det er ikke tillatt å lade lithiumatterier (til verktøy ol.) i boder og fellesarealer om natten eller uten tilsyn.

Det er ikke tillatt å oppbevare gass (eks. til grill) i boder eller i fellesarealer.

16. Forsikring

Innbo- og løsøreforsikring tegnes av hver enkelt andelseier. Borettslaget har borettslagsforsikring.

For mer informasjon om forsikring eller melding av skade se borettslagets nettside.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 32
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/32

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Utfylt stemmeskjema leveres i styrets postkasse ved Enoks vei 6 innen kl 09:00, 25. april.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger
7. Forslag om utredning av mulighet for salg og utbygging av tørkeloft over leiligheter i 3. etg.
8. Utleie av parkeringsplass til bildelingsaktør
9. Honorar til valgkomitéen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. I tilfeller der årsmøtet ikke velger møteleder, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Styrets innstilling

Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Janecke Løyning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristin Vesterkjær og Helge Lunde er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Vedlegg
1. 0032 Lille Ekeberg Borettslag - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0032 Årsregnskap 2025.pdf
3. S-032 Årsrapport styrerommet_2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-.

Justeringen på 40.000,-, utgjør **185,-** kroner ekstra per leilighet i året.

Begrunnelse for økning
Styregodtgjørelsen ligger fortsatt noe lavere enn gjennomsnittet for borettslag på tilsvarende størrelse og alder, og med tilsvarende vedlikeholdsbehov. Med foreslåtte økning nærmer vi oss gjennomsnittet.

Arbeidsmengde: Styret følger prosesser og vedlikeholdsprosjekter tett, har hyppige møter og legger ned mye tid på styrearbeidet.

Rekruttering: Det er fortsatt noe utfordrende å rekruttere til styret. Vi mener et honorar tilpasset arbeidsbelastningen kan bidra til mer interesse for å påta seg tillitsverv for borettslaget.

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

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

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.

Sak 6

Forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger

Forslag fremmet av:
Kajal Rai Ohri

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslag til vurdering av tiltak knyttet til røyking på innglassede balkonger.

Jeg ønsker med dette å løfte en problemstilling knyttet til røyklukt som siver inn i min leilighet fra nærliggende balkonger. Dette gjelder særlig etter at balkongene ble innglasset.

Jeg opplever at røyklukt trekker inn både på balkongen og videre inn i stue og barnerom. Dette skjer til tross for jevnlig lufting, og oppleves som belastende i hverdagen – spesielt fordi det påvirker inneklimaet i rom som brukes til opphold og søvn.

Jeg har forståelse for at røyking i utgangspunktet er tillatt på egen balkong. Samtidig viser erfaring og faglige vurderinger at innglassing kan føre til at røyk i større grad blir værende i konstruksjonen og lettere sprer seg mellom enheter, noe som kan påvirke naboer.

På bakgrunn av dette ønsker jeg at borettslaget vurderer mulige tiltak som kan bidra til å redusere ulemper for berørte beboere. Eksempler på tiltak kan være:

-Tidsbegrensninger for røyking på innglassede balkonger (for eksempel på kvelds- og nattestid)

-Retningslinjer eller anbefalinger for røyking som tar hensyn til naboers inneklima

-Vurdering av alternative løsninger som kan redusere røykspredning

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget og har supplert med et alternativt vedtak som vil sikre alle røykfri luft på egen balkong, uavhengig av innglassing, dersom saken får flertall.

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

- For Forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger
- Mot Forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger

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

1. Endring i husordensregel nr. 3 – regulering av røyking på innglassede balkonger
Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende tillegg til husordensregel nr. 3:
3. BRUK AV BOLIG, FELLESAREALER OG RO I BORETTSLAGET
Tillegg:
Røyking på innglassede balkonger tillates ikke dersom røyken er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
Dersom innglassing medfører at røyk siver inn i naboleiligheter eller balkonger, kan styret pålegge restriksjoner, herunder røykeforbud eller fastsatt røykefri tidsperiode (for eksempel mellom kl. 22.00–07.00).
Formålet er å sikre at boliger og balkonger kan brukes uten helsemessig ulempe eller vesentlig sjenanse for naboer.

2. Tillegg til husordensregel nr. 3: Røyking på balkonger tillates ikke dersom det er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Dersom røyking er til plage for beboere i naboleiligheter, kan styret pålegge restriksjoner, herunder røykeforbud eller fastsette røykefri tidsperiode.

Sak 7

Forslag om utredning av mulighet for salg og utbygging av tørkeloft over leiligheter i 3. etg.

Forslag fremmet av:
Susann Jensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg er klar over at spørsmålet om loftene har vært oppe til avstemning tidligere, og at forslaget de gangene ble stemt ned. Samtidig er vi et demokratisk borettslag/sameie der alle beboere har rett til å fremme nye forslag når omstendighetene endrer seg, eller når man mener at en sak fortjener en ny vurdering.

Det er helt i tråd med våre demokratiske prinsipper at vi som beboere kan ta opp saker på nytt — spesielt når de har betydning for både økonomi, energibruk, vedlikehold og mulige forbedringer av eiendommen vår. Min hensikt er derfor ikke å overstyre tidligere beslutninger, men å be om at vi i fellesskap får et oppdatert og profesjonelt beslutningsgrunnlag, slik at alle kan ta stilling basert på fakta og ikke bare tidligere antakelser.

Med dette som bakgrunn ønsker jeg å fremme et forslag om å utrede muligheten for salg og utbygging av loftene som i dag brukes som tørkerom

Bakgrunn

Loftsarealene over flere av leilighetene fungerer i dag som tørkerom – en løsning som var svært nyttig før, men som i praksis brukes mindre og mindre nå som de fleste husholdninger har egne tørkemuligheter. Resultatet er at store deler av loftet står som et underutnyttet fellesareal, som likevel krever vedlikehold og oppfølging.

Samtidig representerer disse loftsflatene et betydelig utviklingspotensial, spesielt når de ligger direkte over en beboers egen leilighet. Flere beboere har derfor uttrykt ønske om at muligheten for å kjøpe loftet utredes grundig før man tar en videre beslutning.

Hvorfor vi bør utrede dette

1. En utredning gir trygghet, fakta og oversikt

Før et eventuelt salg eller byggetiltak kan vurderes, er det nødvendig med en profesjonell utredning som ser på:

• tekniske forhold (isolasjon, bæring, brannkrav)

• økonomiske konsekvenser for fellesskapet

• håndtering av fellesføringer og installasjoner

• juridiske og regulatoriske krav

Dette sikrer at både styret og beboerne får et solid og transparent grunnlag før man tar et endelig standpunkt.

2. Å utrede betyr ikke å beslutte — kun å få klarhet

En utredning innebærer ingen forpliktelser verken for styret eller medlemmene. Den handler kun om å:

• kartlegge muligheter

• beregne eventuelle gevinster

• forstå om tiltaket er realistisk

Dette gir trygghet og unngår forhastede avgjørelser.

Hva en framtidig utbygging kan bety for borettslaget/sameiet

Dersom utredningen viser at utbygging er mulig og ønskelig, kan dette gi store fordeler for fellesskapet. En positiv utredning kan peke mot følgende gevinster:

A. Økonomisk gevinst for fellesskapet

Et eventuelt salg av loftsareal vil gi:

• en direkte inntekt som kan styrke økonomien

• mulighet for å redusere fellesgjeld eller øke vedlikeholdsfondet

• finansiering av oppgraderinger av fellesarealer uten økte kostnader for noen andre

Dette er ekstra midler som ellers måtte komme via økte felleskostnader.

B. Energibesparelser og oppgradering av bygget

Ved en utbygging vil loftet:

• få bedre isolasjon

• bli mer energieffektivt

• redusere varmetap gjennom taket

• modernisere en del av bygningen som i dag er lite prioritert

Dette gir lavere energiforbruk og et mer moderne bygg – helt uten utgifter for fellesskapet hvis kjøperen står for arbeidet.

C. En mer attraktiv eiendom og høyere verdi

Når loft bygges ut til boligformål:

• øker det den generelle boligstandarden

• gjør bygget mer attraktivt på markedet

• kan bidra til å heve verdien på alle boenhetene i sameiet

Det er en form for verdiskaping som løfter hele eiendommen, ikke bare én leilighet.

D. Mindre belastning på fellesarealer

Etter en eventuell utbygging vil loftet ikke lenger være et felles tørkerom, noe som betyr:

• mindre vedlikehold av fellesarealer

• færre felles driftskostnader

• mindre administrasjon for styret

Dette gir både lavere belastning og færre oppgaver for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar:

1. at styret får i oppdrag å utrede muligheten for at loft som i dag brukes som tørkerom kan selges til beboere som har loftet direkte over sin egen leilighet,

2. at utredningen skal omfatte tekniske, juridiske og økonomiske aspekter,

3. at resultatet av utredningen presenteres for beboerne, og legges frem for beslutning på et senere årsmøte eller ekstraordinært møte,

4. at utredningen utelukkende skal gi informasjon og ikke innebærer noen forpliktelse om videre vedtak,

5. at et eventuelt senere byggesaksarbeid skal gjennomføres for kjøpers kostnad og uten økonomisk belastning for fellesskapet.

Avslutning

En profesjonell utredning er et trygt og fornuftig første steg for å avgjøre om vi skal gå videre. Hvis resultatet blir positivt, kan tiltaket bety bedre økonomi, energibesparelser, modernisering og økt verdi for hele borettslaget/sameiet — alt uten at fellesskapet må investere en eneste krone.

Jeg håper årsmøtet støtter forslaget om å utrede denne muligheten.

Styrets innstilling

Fakta

- Borettslaget har 36 tørkeloft
- Noen loft blir aktivt brukt, andre blir aldri eller sjelden brukt
- Tørkeloftene krever i dag lite vedlikehold og oppfølging

Historikk
2008: På Generalforsamling i 2008 ble et forslag om utredning vedtatt med 29 mot 26 stemmer.

Et «forslag for innredning av loft» ble utarbeidet av arkitekt Gunnar F. Andresen

- Vedlegg1: Forslag fra 2008
- Vedlegg 2: Protokoll 2008
- Vedlegg 3: Utredning fra 2009 «Forslag til innredning av loft»

2009: Utredningen fra arkitekt Gunnar F. Andersen ble fremlagt på årsmøtet i 2009. Styrets anbefaling var da å ikke anbefale loftsutbygging i borettslaget.

- Vedlegg 4: Årsmøtesak fra 2009

2022: Også i 2022 ble det foreslått utredning av loftsutbygging. Styret var da positive til en ny utredning.

Forslaget falt.

- Vedlegg 5: Utdrag fra innkalling 2022
- Vedlegg 6: Utdrag fra protokoll 2022

2023: Saken kom igjen opp på generalforsamlingen i 2023.

Forslaget falt.

- Vedlegg 7: Utdrag fra innkalling med forslag 2023 (sak 9)
- Vedlegg 8: Utdrag fra protokoll 2023

Utfordringer ved salg og utbygging av tørkeloft:

- Fordelingsnøkkelen må endres og det kreves 100% tilslutning. Ny eierbrøk må utarbeides basert på bebygd areal, (evt. målbart areal). Skal dette gjøres hver gang det selges ut et loft?
- Tilgang til feieluker er plassert på tørkeloftet. Feieluke for pipeløpet i oppgangen vil befinne seg på det utbygde loftet.
- Tidligere forprosjekt viser at ca 28 kvm kan utnyttes, grunnet lav takhøyde. I tillegg mister man areal i begge etasjer ved etablering av trapp.
- Dagens tak med asfalt-takpapp, takplater og lufting i raftet mellom tak og vegg, er ikke egnet for isolering. Utbygging med fullisolerte loft vil kreve store endringer som vil påvirke høyden under taket.
- Når taket, i fremtiden, skal rehabiliteres er det også naturlig å se på mulig etablering av solceller.
- Ansvarsfordeling hvis det oppstår problemer under eller etter arbeidet.
- Høye krav til brannvegger, som kan være en utfordring på loftene. mellom nytt boligareal og bodareal.
- Utfordringer knyttet til fremtidig takomlegging
- En grundig utredning av en uavhengig aktør vil sannsynligvis koste NOK 3–400.000,-
- En enkel utredning vil koste rundt NOK 100.000,-

Styrets innstilling/konklusjon
Det vi skal stemme over er om borettslaget skal bruke et betydelig beløp på en utredning som i første omgang kommer 36 andelseiere til gode, men som potensielt kan generere inntekt for hele borettslaget.

Basert på historikken i saken og sett i sammenheng med nylig utarbeidet vedlikeholdsplan mener styret det ikke er riktig at borettslaget skal påføres denne kostnaden nå.

Styret innstiller på å stemme mot forslaget.

Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å utrede muligheten for at tørkeloft kan selges til beboere for utvidelse av boareal. Utredningen skal omfatte tekniske, juridiske og økonomiske aspekter og presenteres for årsmøtet i 2027.

Vedlegg

4. Vedl 1_LE Forslag med innstilling 2008.pdf
5. Vedl 2_LE protokoll 2008.pdf
6. Vedl 3_LE Forprosjekt 2009.pdf
7. Vedl 4_Årsmøtesak 2009.pdf
8. Vedl 5_0032 Lille Ekeberg borettslag 30.05.22_innkalling.pdf
9. Vedl 6_0032 Lille Ekeberg brl 30.05.22_protokoll.pdf
10. Vedl 7_0032 Lille Ekeberg brl 27.06.2023_innkalling.pdf
11. Vedl 8_0032 Lille Ekeberg borettslag 27.06.2023_protokoll.pdf

---

Sak 8

Utleie av parkeringsplass til bildelingsaktør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har fått en forespørsel fra et bildelingsfirma som går ut på at:

- Borettslaget stiller én eller to parkeringsplasser til disposisjon for bildelingsaktøren.
- Aktøren leier plassen og utplasserer en fast type bil
- Interesserte i, *og utenfor*, borettslaget kan leie bilen(e)

Styret ønsker å undersøke om det er villighet til å omdisponere én til to parkeringsplasser for utleie til en bildelingsaktør.

Dersom saken blir vedtatt vil vi vente til det blir frigjort en parkeringsplass, ingen vil miste sin parkeringsplass.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke selv å ta stilling i saken, men vil følge flertallets mening i videre arbeid med dette.

Forslag til vedtak

Én til to parkeringsplasser omdisponeres for å kunne leies ut til en bildelingsaktør

---

Sak 9

Honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har har mottatt et forslag om at valgkomitéen bør honoreres. Begrunnelsen som oppgis er:

"Det er avgjørende at noen tar på seg jobben å finne nye representanter til styret. Arbeidsmengde kan variere.

Vi syns at denne jobben bør honoreres på lik linje med andre de andre styrejobbene."

Styrets kommentar
Valgkomitéens oppgave å finne valgbare kandidater til verv i borettslagets styre, valgkomité og til å representere borettslaget på OBOS' generalforsamling.

Styret foreslår et samlet honorar til valgkomitéen på **NOK 5.000** for 2025/26. Vi mener dette speiler arbeidsmengden, når vi sammenligner med arbeidet styret utfører daglig/ukentlig.

Videre foreslår styret at det utarbeides en tydelig instruks til valgkomitéen, som skal gjelde for arbeidet frem mot neste generalforsamling. Denne bør utarbeides av styret og valgkomitéen i samarbeid. Hvis denne fører til at arbeidsmengden øker, kan honoraret justeres.

Styrets innstilling
Styret foreslår å stemme for honorar til valgkomitéen.

Forslag til vedtak
Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 5.000.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Roller og kandidater

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

- Andre Brettvik

  Valgkomitéens innstilling (nytt styremedlem).

  Kandidatens kommentar: Jeg stiller til valg i styret fordi jeg ønsker å bidra til et trygt, effektivt og godt drevet borettslag.

Jeg er utdannet elektriker og har hatt fagbrev i over 20 år. Gjennom årene har jeg opparbeidet bred erfaring fra service, bygg, industri og offshore. Dette har gitt meg solid teknisk kompetanse, god forståelse for vedlikehold, sikkerhet og kvalitet – samt erfaring med planlegging, samarbeid og problemløsning.

I styrearbeid mener jeg det er viktig med:
• gode og gjennomtenkte beslutninger
• fokus på sikkerhet og vedlikehold
• fornuftig bruk av fellesmidler
• god dialog mellom styret og beboerne

Med min faglige bakgrunn og erfaring ønsker jeg å bidra til at borettslaget tar gode valg, både på kort og lang sikt. Jeg er løsningsorientert, ansvarlig og opptatt av å gjøre en skikkelig jobb for fellesskapet.

- Geir Millstein

  Valgkomitéens innstilling (gjenvalg)

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

- Gry Mortensen

  Valgkomitéens innstilling (nytt varamedlem)
- Thomas Aga Ulvestad

  Valgkomitéens innstilling (gjenvalg)

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

- Ina Revold Eriksen

  Valgkomitéens innstilling (gjenvalg)
- Mariann Ravnanger

  Valgkomitéens innstilling (gjenvalg)

Vedlegg
1. VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026.pdf

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Janecke Løyning

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

- Alexander Myhre Soelberg

Til generalforsamlingen i Lille Ekeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lille Ekeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 11. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954571343, KLIENTNR. 32

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 637 903**	**5 455 176**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 681 538	1 044 456
Tilbakeføring av avskrivning	15	3	142 698
Økning annen langsiktig gjeld	16	7 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 140 211	-991 838
Innsk. øremerk. bankkto		-11 171	-12 589
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 667 083**	**182 727**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 304 985**	**5 637 903**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		9 452 007	5 782 845
Kortsiktig gjeld		-147 022	-144 942
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 304 985**	**5 637 903**

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954571343, KLIENTNR. 32

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 223 276	11 491 189	12 234 000	12 448 000
Vaskeri	9	41 659	69 408	0	22 000
Ladeinntekter elbil		91 465	66 586	0	75 000
Andre inntekter	3	48 059	209 491	174 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 404 459**	**11 836 674**	**12 408 000**	**12 595 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 710	-36 660	-33 000	-49 000
Styrehonorar	5	-310 000	-260 000	-260 000	-350 000
Avskrivninger	15	-3	-142 698	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-15 250	-13 875	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-269 510	-259 145	-273 000	-290 000
Konsulenthonorar		-132 890	-45 831	-130 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-7 434 244	-3 594 049	-10 045 000	-7 170 000
Forsikringer		-862 793	-729 656	-795 000	-887 000
Kommunale avgifter	8	-2 628 569	-2 417 091	-2 751 880	-2 850 000
Energi/fyring	10	-343 657	-365 898	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-957 957	-1 054 202	-1 100 000	-620 000
Andre driftskostnader	11	-891 344	-782 934	-1 021 000	-1 193 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-13 889 927**	**-9 702 038**	**-17 073 880**	**-14 075 000**
DRIFTSRESULTAT		**-1 485 467**	**2 134 636**	**-4 665 880**	**-1 480 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	159 495	143 105	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 355 566	-1 233 285	-1 176 000	-1 438 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 196 071**	**-1 090 180**	**-1 156 000**	**-1 418 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 681 538**	**1 044 456**	**-5 821 880**	**-2 898 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	1 044 456		
Fra opptjent egenkapital:		-2 681 538	0		

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954571343, KLIENTNR. 32

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	15	0	3
Øremerkede bankinnskudd		470 231	391 021
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 899 858**	**62 820 651**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	12 000
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 087 587
Driftskonto OBOS-banken		3 199 690	1 139 892
Driftskonto OBOS-banken II		38 740	38 608
Sparekonto OBOS-banken		6 213 577	3 504 757
SUM OMLØPSMIDLER		**9 452 007**	**5 782 845**
SUM EIENDELER		**72 351 865**	**68 603 495**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		43 919 324	46 600 862
SUM EGENKAPITAL		**43 940 924**	**46 622 462**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 139 548	20 779 759
Borettsinnskudd	17	686 100	686 100
Annen langsiktig gjeld	18	438 271	370 232
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 263 919**	**21 836 091**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		139 346	138 368
Påløpte renter		7 676	6 574
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 022**	**144 942**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**72 351 865**	**68 603 495**

Pantstillelse	19	35 786 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Janecke Løyning /s/ Espen Fremgaard Johannessen /s/ Geir Millstein /s/

Berit Elise Roald /s/ Tom Atle Hirko /s/ Alexander Myhre Soelberg /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Parkering elbil	135 300
Felleskostnader	11 711 611
Parkering	358 425
Strømuttak kjellerbod	17 440
Felleskostnader tidligere år	500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 223 276**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	36 059
Utleie møterom	12 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**48 059**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-43 710
SUM PERSONALKOSTNADER	**-43 710**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-310 000
SUM STYREHONORAR	**-310 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 379 324
Drift/vedlikehold VVS	-23 797
Drift/vedlikehold elektro	-1 496 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 871 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 149
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-35 180
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-150 930
Kostnader dugnader	-856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 962 244**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 740 288
Feie- og tilsynsgebyr	-34 263
Renovasjonsgebyr	-854 017
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 628 569**

NOTE 9
VASKERI

Inntekter	41 659
SUM VASKERI	**41 659**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-343 657
SUM ENERGI / FYRING	**-343 657**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-45 483
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-100 803
Håndverktøy	-4 261
Vaktmestertjenester	-179 587
Renhold ved firmaer	-429 429
Andre driftskostnader	-53 483
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-9 609
Telefon, annet	-10 255
Kontingenter	-48 200
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-4 793
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-891 344**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 948
Renter av sparekonto i OBOS-banken	150 547
SUM FINANSINNTEKTER	**159 495**

NOTE 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 128 890
Pantegjeldsrenter	-226 676
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 355 566**

NOTE 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	12 470 359
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	48 124 933
SUM BYGNINGER	**60 595 292**

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

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	645 375	
Tilgang 2019	607 500	
Tilgang 2020	180 000	
Avskrevet tidligere	-1 432 874	
Avskrevet i år	-1	
		0
LYSKASTERE		
Tilgang 2020	156 100	
Avskrevet tidligere	-156 099	
Avskrevet i år	-1	
		0
Uteanlegg		
Tilgang 2021	467 123	
Avskrevet tidligere	-467 122	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-3**

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-27 579 704	
Nedbetalt tidligere	6 799 945	
Nedbetalt i år	1 060 728	
		-19 719 031
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	79 483	
		-7 420 517
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-22 639 548**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-686 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-686 100**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-438 271
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-438 271**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	686 100
Pantelån	27 139 548
TOTALT	**27 825 648**

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

ÅRSRAPPORT 2025
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Janecke Løyning, styreleder	Vårsvingen 11
Alexander Myhre Soelberg, nestleder	Barnehjemsveien 1
Espen Fremgaard Johannessen	Enoks vei 25
Geir Millstein	Enoks vei 17
Tom Atle Hirko	Barnehjemsveien 11
Berit Elise Roald	Enoks Vei 29
Varamedlemmer	
Ulla-Kristin Støvring Holsten	Vårsvingen 9
Thomas Aga Ulvestad	Vårsvingen 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Janecke Løyning	Vårsvingen 11
Alexander Myhre Soelberg, vara	Barnehjemsveien 1

Valgkomitéen

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

Kontaktinformasjon

Styrekontor: Enoks vei 6
E-post: lilleekeberg@styrerommet.no

Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal

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

Innlogging

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

Din Vibbo-bruker

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

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

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

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

Slik finner man informasjon på Vibbo

Vibbo har en god søkefunksjon. Klikk på forstørrelsesglasset øverst til høyre på Vibbo og skriv et stikkord knyttet til det du lurer på i søkefeltet. Hvis du ikke finner svar kan du sende forespørselen til styret.

Publisert innhold

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

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

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

Nyhetssaker: Nyhetssaker som postes knyttes til temaene. I løpet av 2024 publiserte styret nærmere 100 nyhetssaker med informasjon til beboerne.

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

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

Generelle opplysninger om Lille Ekeberg Borettslag

Borettslaget består av 216 andelsleiligheter.

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

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

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

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

Lille Ekeberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er Tell Norge AS (org.nr 834 836 912).

Styrets arbeid

Styret har hatt 13 styremøter i løpet av perioden.

Oppsummeringer fra styremøtene blir publisert på vibbo, slik at beboerne kan holde seg løpende informert om driften av borettslaget. Tematekstene på vibbo holdes også oppdatert og suppleres med aktuelle nyhetssaker.

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

I likhet med forrige periode har også denne perioden vært preget av høy aktivitet. Hovedfokus har vært å ferdigstille igangsatte prosjekter i påvente av ny vedlikeholdsplan. Det viktigste som er gjennomført i perioden er:

- Vedlikehold av tørkestativ og tørkebåser
- Utbygging og etablering av nytt fibernett fra OBOS Nett
- Oppstart av lading på parkeringsfelt med ny infrastruktur og bytting av ladepartner
- Vask av inngangspartier
- Ny vedlikeholdsplan for neste 10 år
- Ferdigstille rens av ventilasjonskanaler
- Arbeid med pipereklamasjon og valg av aktør for rehabilitering
- Inngått ny forsikringsavtale med Protector gjennom Profinans

Nedenfor utdyper vi noen av sakene:

OBOS Nett – utbygging av nytt fibernett

Avtalen med Telia, om levering av internett og TV-tjenester, utløp 1. november 2025. Etter flere kontraktsperioder med samme leverandør var det naturlig å vurdere andre aktører. Valg av OBOS Nett som leverandør av nytt fibernett er beskrevet i årsrapport for 2024.

På ekstraordinært årsmøte i 2025 ble OBOS Nett valgt som ny leverandør av internett.

Arbeidet med utbygging av det nye nettet startet opp i juli 2025. I august startet gravingen utendørs mellom blokkene. I september startet arbeidet med strekking av fiber inn i hver enkelt leilighet.

Arbeidet ble ferdigstilt og det nye fibernettet ble tatt i bruk fra 1. november 2025.

Vask av inngangspartier – reklamasjon

I september startet selskapet Fasadevasken AS rengjøring av våre inngangspartier. Vi ble lovet skånsom og meget effektiv vask. Dessverre ble ikke resultatet som ønsket, vi stoppet derfor arbeidet før det var ferdigstilt. Borettslaget fikk ekstrakostnader for utbedring i etterkant. Vi jobber fortsatt med en reklamasjon mot Fasadevasken for å få dekket våre utgifter.

Piperehabilitering og reklamasjon

Vi har over lengre tid hatt utfordringer med pipeløpene. Samtlige pipeløp ble rehabilitert i 2010, i nyere tid er 19 pipeløp rehabilitert på nytt. Etter tilsyn av Brann- og redningsetaten i 2024 ble vi pålagt å utføre kamerainspeksjon av alle pipeløp. Kamerainspeksjon ble gjennomført i april 2025, av en uavhengig partner. Sluttrapport viser at pipeløpene må rehabiliteres på nytt, både pipene som ble rehabilitert i 2010 og de 19 pipeløpene som ble rehabilitert for andre gang i 2022/2023.

Reklamasjon: Da det ble funnet feil på samtlige pipeløp som ble rehabilitert i 2022/2023, gikk vi i gang med reklamasjon mot Skorsteinsfolket, som utførte arbeidet. Advokat Arve Arvesen hos OBOS bistår oss i reklamasjonsarbeidet.

Skorsteinsfolket har fått mulighet til å utbedre skorsteinene, slik at de blir godkjent. De har foreslått en løsning til utbedring, som leverandøren av stålpipene anser som helseskadelig og som i verste fall kan føre til dødsfall. Vi kan derfor ikke godta løsningen Skorsteinsfolket har foreslått.

Skorsteinsfolket har videre foreslått en minnelig løsning hvor borettslaget skulle få utbetalt 300.000 som fullt og endelig oppgjør i saken. Dette har vi heller ikke akseptert da fakturert beløp for arbeidet er på ca 1,6 millioner kroner.

Vi jobber videre med denne saken, og håper på en løsning der det økonomiske tapet blir så lavt som mulig.

Ny rehabilitering med ny leverandør: Samtidig som vi jobber med reklamasjon igangsettes arbeidet med rehabilitering, slik at alle skorsteiner blir godkjent, i tråd med gjeldende forskrifter. Og at et kan fyres uten risiko for brann.

Med bistand fra Feie- og tilsynstjenester har vi innhentet tilbud fra to aktører. Vi valgte å signere kontrakt med Elsmark mur og puss. Alle med ildsted vil oppleve belastninger med at håndverkere må inn i leilighetene i forbindelse med arbeidet. Alle berørte vil motta mer informasjon ved oppstart av arbeidet. Vi vil prioritere pipeløp med fyringsforbud.

Andre aktiviteter i perioden

- Innvendig vask av alle avfallsskur (gjøres årlig)

Inngåtte avtaler

- OBOS Nett om levering av internett
- Ny forsikringsavtale med Protector

Arrangementer

- Julegrantenning med korps, bålpanne, gløgg og pepperkaker
- Vårdugnad

Representanter fra styret har deltatt på

- Styre og stell, OBOS (tidligere Høstseminar)
- OBOS' generalforsamling

Fremtidige planer

Nødvendige vedlikehold prioriteres og spres over flere år, og vi er åpne for å omprioritere hvis det blir nødvendig. I kommende periode vil vi prioritere etter nylig mottatte vedlikeholdsplan. Nedenfor listes planlagt og vurdert vedlikehold fremover:

VVS

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

Elektro

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

Brannsikring

- Brannalarmsystem i fellesarealer (2026–2027), inkl. ny(e) brannvarsler(e) i alle leiligheter (2027)
- Oppdatere branninformasjon i alle oppganger (2026, er under arbeid)
- Skilte branndører (2026–2027)
- Gjennomføre brannøvelse (til vurdering)

Bygninger

- Utskifting av defekte baderomsvinduer (2026–27)
- Utvendig vedlikehold av fasade, vask og impregnering av teglstein
- Rengjøring, maling/bytting av trevirke
- Rengjøring av takrenner og nedløp (gjøres i forbindelse med vask av fasade)
- Etablere varmekabler i taknedløp der det er «varme» innglassede balkonger over «kalde» balkonger uten innglassing – her oppstår det oftere problemer med fryste nedløpsrør
- Inspeksjon av tak (2027, anbefales hvert annet år)
- Vedlikehold tak (2036, sist utført 1988)

Utearealer

- Drenering (vi legger opp til å fortsette arbeidet med drenering vinter 2026/27)
- Revidere treplan og utføre innplanting og felling av trær (løpende)
- Utskifting av avfallsbeholdere (mulig etablere avdelt bod for sykkelparkering og avfall)
  (vil ikke bli prioritert foran nødvendig vedlikehold)

Diverse

- Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom (vil bli gjennomført når vi har mottatt siste utbetaling fra «OBOS gir tilbake» til vår Miljøkonto)

Annen informasjon om borettslaget
HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

Nye brannslukkere i fellesarealer og leiligheter ble levert i 2024.

Radon

Borettslaget gjennomførte radonmåling i leilighetene i første etasje i 2025. Resultater er gjort tilgjengelig via borettslagets nettside: vibbo.no/ventilasjon og inneklima.

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

Resultatene er godt under grenseverdien på 200 Bq/m^3, og også under 100 Bq/m^3, som er nivået for å iverksette tiltak.

Fakta om Lille Ekeberg borettslag

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

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

Kommunikasjon med beboerne

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

Vibbo

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

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

Vibbo er beskrevet i eget avsnitt i årsrapporten: «Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne».

Facebook-gruppa «Lille Ekeberg borettslag – Beboere»

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

Vaktmester- og gartnertjenester

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

Renhold

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

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallskontainere for restavfall og papir.

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

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser, hvorav én er for MC. Alle (med unntak av felt A) er tilrettelagt med infrastruktur for ladestasjon. Parkeringsplassene leies ut ved utlysning i egen gruppe på Vibbo. Tildeling av parkeringsplass skjer etter ansiennitet/botid i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring med polisenummer 4354888. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Hvis det oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til styret, som formidler saken videre til forsikringsselskapet. Forsikringsselskapet håndterer saken videre, bestiller håndverker for befaring eller reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir vurdert dekket i hht. forsikringsavtalen.

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

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

OBOS som forretningsfører

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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

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

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

Forkjøpsrett

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

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

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

Bruk av anbud ved innkjøp

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

Miljøkonto – OBOS gir tilbake

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

Vi mottok første utbetaling 3.3.2022. I skrivende stund har vi NOK 470 230 på vår miljøkonto. Ved bruk av pengene må tiltak som ønskes gjennomført forhåndsgodkjennes av OBOS. Klikk her for å lese mer.

Energimerking

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Internett

OBOS Nett er vår internettleverandør. Avtalen med OBOS Nett omfatter ikke kollektive TV-/strømmetjenester. Hver enkelt kan fritt velge leverandør og tegne sitt eget abonnement på TV-/strømmetjenester. Les mer på vibbo.

Bærekraft

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

I skrivende stund er bærekraftskartleggingen i styrerommet fullført. Det vil fremover være fokus på bærekraft i vedlikehold og drift av borettslaget.

Gjeldende avtaler

Tronslien – vaktmester- og gartnertjenester, avtale fornyes 1. mai 2026
OBOS Nett – Internett
OBOS-nøkkel – løpende
Flexibility– administrasjon av ladeanlegg, fra 2026
Skan-kontroll – internkontroll lekeplass, løpende årlig
Rentokil – skadedyr / forebyggende, løpende
Rene Trapper – vask fellesarealer, løpende fra 2022
Niwi – renhold av søppelskur og containere, løpende
DSI – service på vaskerier
EBS – betalingssystemer vaskerier
Låshuset – service på låssystem, løpende
Rørleggervakta – løpende
ElektroSivert – løpende
Lumon – godkjent leverandør av balkonginnglassing

Oversikt over gjennomførte aktiviteter, større vedlikehold og rehabiliteringer

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

2017	Startet arbeid med å skifte porttelefoner
2014	Brannslukningsapparater kjeller og loft
2014	Pusset opp inngangspartiene
2014	Nye brannslukningsapparater i alle leiligheter
2011–2012	Piperehabilitering og vindusutskifting
2010–2010	Renset alle ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad
2009	Full rehabilitering av 10 balkongtak med store råteskader. Montert gummimembran på 37 balkongtak for å unngå ytterligere råteskader.
2008–2008	Det har vært utført maling av resten av balkongene. Noen av beboerne har villet gjøre det selv, mens andre har fått malerfirma til å utføre dette i regi av borettslaget. Alle oppganger har blitt malt.
2008	31 balkongtak er reparert
2007–2007	Maling og taktekking. Ca 100 trevinduer er malt. Malt noen av balkongene. Tekket om 24 av takene. Filtrene i alle innblåsningsventiler er skiftet i alle leiligheter.
2007–2008	Rehabilitering av rør og sluk ble startet mai 2007 og avsluttet i februar/mars 2008.
2007–2008	Skifte av alle branndører i kjeller m/pumpe
2006	Kabel-TV-anlegg. Oppgradering av borettslagets felles kabel-TV-anlegg. Oppgraderingen gir også beboerne muligheter til digitale TV-signaler og bredbåndstjenester
2004	Loftsdører, inngangsdører, lysarmatur. Nye dører til loft godkjent i henhold til branntekniske krav (B-60). Oppussing av alle inngangsdører. Ny lysarmatur i alle oppganger.
1999	Oppgradering av alt grøntanlegg, lekeplasser og parkeringsplasser. Alle oppgangene ble pusset opp.
1997–1998	Full rehabilitering av alle fasader med etterisolering og utskiftning av alle balkonger
1996	Oppussing av samtlige vaskerier; innredet nytt styrerom i Enoks vei 6.
1994–1995	Utskiftning av alle utvendige spillvannsledninger.
1992–1993	Utskiftning av all elektrisk installasjon i hele borettslaget.
1988	Skiftet alle tak; skiftet alle utgangsdører og montert porttelefonanlegg.

Borettslaget og generalforsamlingen

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

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

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

Det valgte styret

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

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

Om valgkomiteen

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

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

Henriette Madsen Eriksen og Torbjørn Haug i Barnehjemsveien 7 foreslår:

"Generalforsamlingen åpner for å gjøre om loftsareal til boligareal, ved å selge deler av loftsarealet til andelseiere som ønsker å utvide sin eksisterende lelighet.

Styret gis fullmakt til å fremarbeide et mest mulig konkret og fullstendig forslag (mht. pris for avstått loftsareal, plantegninger for utvidelse med mer) til hvordan en slik omgjøring kan skje, i samarbeid med interesserte andelseiere.

Et fullstendig forslag skal deretter presenteres for neste generalforsamling for endelig godkjennelse eller forkastelse."

Bakgrunnen for forslaget:
Vi har tre små barn og trenger mer plass. Og siden vi trives godt både i Ekebergområdet og borettslaget vårt vil vi gjerne fortsette å bo akkurat her! Vi bor i 3. etasje og vår eksisterende leilighet kan utvides med ca. 30 kvm. ved å konvertere loftsarealet over oss til boareal. Fordelene for oss (og eventuelt andre beboere som ønsker å gjøre noe liknende) er dermed åpenbare. Vi mener at også borettslaget som helhet ville ha stor nytte av en slik konvertering. Noen grunner til at det etter vår oppfatning forholder seg slik er:

Inntekter: Loftsarealet kan utnyttes langt bedre enn slik det er per i dag, og representerer dermed en uutnyttet inntekt for borettslaget som helhet.

Salgsprisen for loftsarealet kan for eksempel være slik: *Kvadratmeterpris for loftsareal* + *stipulerte utbyggingskostnader per kvadratmeter for loftsareal* = *gjennomsnittelig kvadratmeterpris for eksisterende leiligheter i borettslaget*. Se eksempelet nedenfor.

Eksempel på beregning av pris:
Vi anslår at leilighetene i borettslaget gjennomsnittelig koster 33 000 pr. kvm, inkludert fellesgjeld. Hvis utbyggingskostnader for loftsareal antas å ligge på 20 000 pr. kvm. må beboere som ønsker å kjøpe loftsareal dermed betale 13 000 pr. kvm.

Ved å beregne en salgspris etter eksempelet ovenfor har ikke kjøper noe økonomisk motiv for en slik konvertering, da gevinsten ved konvertering tilfaller borettslaget. Og ved siden av engangssummen som ville tilfalle borettslaget ved det enkelte salg ville høyere husleie for større boenheter gi borettslaget høyere fremtidige inntekter helt uten høyere utgifter.

Variasjon: Ved å konvertere loftsareal til boareal får vi større variasjon i leilighetstypen, noe som på sikt ville gjøre borettslaget interessant for flere grupper av kjøpere. Det er mangel på store leiligheter i Oslo, særlig i sentrum og sentrumsnære områder, og hvis Lille Ekeberg borettslag etter hvert får noen store leiligheter med 3 eller flere soverom tror vi at hele borettslaget ville få et "løft" i standard og attraktivitet.

Livsløpsstandard: I tillegg ville borettslaget som helhet også få en bedre livsløpsstandard hvis vi hadde noen større leiligheter. Dette fordi beboere/kjøpere av store 2-plansleligheter i 3. etasje sannsynligvis ville være par med barn. Når barna flytter ut og mor og far blir eldre og dårlige til bens ønsker mange å flytte ned til 1.etasje. Dermed ville det av og til bli store leiligheter ledige som sannsynligvis vil bli solgt på intern forkjøpsrett. I dag virker ikke denne mekanismen like bra hos oss siden alle leilighetene er nesten like.

Barnefamilier: Vi mener det må være et selvstendig argument, uavhengig av hva som hadde vært gunstig for akkurat oss, å legge til rette for at småbarnsfamilier med flere enn ett barn kan bo her i lengre perioder av livet enn det som er mulig i dag. Lengre botid betyr større stabilitet og er positivt for alle. Siden 2003 har det flyttet mange nye barnefamilier hit i tillegg til at flere av de opprinnelige har fått flere barn, så dette er også et "nytt" moment siden forrige gang generalforsamlingen behandlet et forslag om kjøp av loftsareal.

Ekeberg, 13.02.08

Henriette Madsen Eriksen
Torbjørn Haug

Styrets innstilling.

Styret slutter seg i prinsippet til forslaget, men har følgende grunnleggende syn som må utredes nærmere frem til neste generalforsamling:

1. Styret legger til grunn at utnyttelsen av loftet kun skal anvendes som utvidelse av leiligheter i 3. etg.

2. Det må utredes nærmere om eventuelt tap av tørkeplass på loft kan erstattes med effektive tørkeskap med høy kapasitet.

3. Anvendelse av inntekt ved salg av loftsarealet forutsettes å gå til fellesskapets beste, for eksempel nedbetaling av fellesgjeld.

4. Styret ønsker at det i den videre utredning vektlegges at loftsbodene ikke trekkes inn som en del av en endelig løsning.

Styret.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Lille Ekeberg Borettslag

Møtedato	Tirsdag 1. april 2008
Møtetidspunkt	19.00
Møtested	SEM-huset
Tilstede var	48 andelseiere
og	7 med fullmakt
til sammen	55 stemmeberettigede
Fra forretningsfører møtte	Nina Engen
Møtet ble åpnet av	Styrets leder Bente B Dahlberg

Saksoversikt

1 – Konstituering
2 – Årsberetning for 2007
3 – Årsregnskapet for 2007
4 – Godtgjørelser
5 – Forslag
6 – Valg av tillitsvalgte

1 – Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått: styreleder Bente B Dahlberg

Vedtak **Godkjent**

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende eier var tilstede.

Vedtak **Godkjent**

C Valg av referent og to andelseiere til å underskrive protokollen

Som referent ble Nina Engen foreslått, og til å underskrive protokollen Torbjørn Haug og Jan Erik Larsen

Vedtak **Godkjent**

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak **Godkjent**

2 – Årsberetning og årsregnskap for 2007

A. Årsberetning og regnskap

Styrets årsberetning, resultatregnskap og balanse for 2007 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak **Godkjent**

B. Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til balansen.

Vedtak **Godkjent**

3 – Godtgjørelser

A **Godtgjørelse til styret**

Godtgjørelse til det sittende styret ble foreslått satt til kr 140.000,-.

Vedtak **Godkjent**

B **Godtgjørelse til revisor**

Godtgjørelse til revisor for regnskapsåret 2007 ble foreslått satt til kr 6.193,-

Vedtak **Godkjent**

---

4 – Forslag

A) fra Henriette Madsen Eriksen og Torbjørn Haug, Barnehjemsvn 7
vedrørende utnyttelse av råloft til beboelsesrom. Forslaget i sin helhet og styrets innstilling er tatt inn på side 24 og 25 i innkallingen.

"Generalforsamlingen åpner for å gjøre om loftsareal til boligareal, ved å selge deler av loftsarealet til andelseiere som ønsker å utvide sin eksisterende lelighet.

Styret gis fullmakt til å fremarbeide et mest mulig konkret og fullstendig forslag (mht. pris for avstått loftsareal, plantegninger for utvidelse med mer) til hvordan en slik omgjøring kan skje, i samarbeid med interesserte andelseiere.

Et fullstendig forslag skal deretter presenteres for neste generalforsamling for endelig godkjennelse eller forkastelse."

Vedtak **Godkjent**
29 stemmer for – 26 stemmer mot

B) fra Ingrid Myran, Enoks vei 4
vedrørende utvidelse av vaskeritidene. Forslaget i sin helhet og styrets innstilling er tatt inn på side 26 i innkallingen.

"Utvidelse av åpningstidene i vaskeriene til kl 0600 - 2100 inkludert lørdag

Forslaget innebærer en utvidelse på 2 timer om morgenen og 1 time på kvelden også på lørdager. Søndag og helligdager vil vaskeriet fortsatt være stengt.
Samtidig foreslår jeg at vasketiden inndeles i 3 timers intervaller (økter) fra i dag som er 4 timers intervaller."

Vedtak **Forslaget ble trukket**
Kommentarer:
- Støy
- Det må sørges for opprydding av låser. Vaskeriet er mer ledig enn det ser ut som, fordi glemte låser blir hengende på vaskeritavla.

---

5 – Valg av tillitsvalgte

A Som leder for 1 år ble det foreslått

Ingrid Myran	Enoks vei 4

Vedtak **Godkjent**

B Som styremedlemmer for 2 år ble det foreslått

Stian Stang Christensen	Barnehjemsvn 15
Marlene Johansen	Enoks vei 8

Vedtak **Godkjent**

C Som styremedlem for 1 år ble foreslått (ved valg av Ingrid Myran som leder):

Tove Marie Rangberg Wallann	Enoks vei 21

Vedtak **Godkjent**

D Som varamedlemmer for 1 år ble foreslått

Kjell E Ramberg	Vårsvingen 7
Bente B Dahlberg	Enoks vei 37
Eva V Skaug Olsen	Enoks vei 6

Vedtak **Godkjent**

E Som valgkomité for 1 år ble foreslått

Jan Erik Larsen	Enoks vei 37
Øistein Berg	Barnehjemsvn 13

Vedtak **Godkjent**

F Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Ingrid Myran	Sven Ågren
Delegert	Varadelegert

Vedtak **Godkjent**

Generalforsamlingen ble hevet kl 20.08

Protokollen godkjennes av undertegnede

Bente B Dahlberg /s/
Møteleder

Nina Engen /s/
Referent

Torbjørn Haug /s/
Protokollvitne

Jan E Larsen /s/
Protokollvitne

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	**Adresse**
Leder	: Ingrid Myran	Enoks vei 4
Nestleder	: Stian Stang Christiansen	Barnehjemsvn 15
Styremedlem	: Sven Ågren	Enoks vei 6
Styremedlem	: Tove Marie Rangberg Wallann	Enoks vei 21
Styremedlem	: Marlene Johansson	Enoks vei 8

Oslo 02.04.08
Nina Engen
forvaltningskonsulent

Her følge endret prosjekt.

Mvh

GFA
--

ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN
Adr.:Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tlf: 22 56 70 72 Fax: 22 69 89 79.
E-post: gfaas@online.no
Internett: www.arkut.no

Avd. Hedmark:
Løkendalsv. 257, 2360 RUDSHØGDA
Tlf: 62 35 56 60 - Fax: 62 35 56 62

ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - tlf 22 56 70 72 E-post: gfaas@online.no
Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO - www.arkut.no - Org.nr: 970 293 132

Lille Ekeberg BRL
Styret v/ Stian Stang Chriristiansen
Barnehjemsveien 15
1181 OSLO

Oslo, 28.01.09

VEDR. FORSLAG FOR INNREDNING AV LOFT – LILLE EKEBERG BRL.

Jeg vedlegger herved forslag for innredning av loft. Følgende premisser er lagt til grunn:

Kommentarer til fasademessige og antikvariske forhold.
Der som vanligvis blir godkjent er innsetting av takvinduer på maks. størrelse **78 x 140 cm**. Disse skal plasseres aksialt over vindusrekker på fasaden. Forslaget er basert på dette, og er slik jeg ser det hva vi kan få godkjent. Dette er utformet tilnærmet slik jeg tidligere har fått aksept fra **Byantikvaren i Oslo (BYA)**, men er ikke foreløpig forelagt **BYA** til foråndsuttalesen.

Jeg har også laget et forslag på takterrasser der disse er plassert over og i samsvar med de nye balkongene. Hvis forslaget om takterrasse ikke er ønskelig kan man se bort fra dette og vurdere forslaget med bare takvinduer på alle takflater. Dersom det skulle være interesse for terrasser, bør dette forelegges **BYA** og da kunne man samtidig forespurt takvinduene.

Ved en positiv foråndsuttalelse her kan det være grunnlag for innsending av enkelt tiltak for plassering av vinduene i form av en helhetspla. Den enkelte loftsinnredning kan da omsøkes individuelt eller som grupper senere.

Branntеknisk prosjektering.
Når det gjelder krav om to rømningsveier har man i tilsvarende situasjon godkjent rømning i eksisterende trapperom og rømning fra vindu i 3. ev. 4. etasje. Vi har her også mulighet for å planlegge adkomst til begge trapperom over fellesloft.
Inngangsdørene til leilighetene må være **EI-30S (B30)** og **EI60S (B60)** dør til kjeller og loft.

Bodløsning.
Det er lagt opp til samme antall og størrelse klesboder som eksisterende, som også er over minstekravet på **3 m2**.

Tørking av klær.
Der hvor det blir utbygget loft forsvinner plass for klestørk. Det er i dag forskjellig praksis mht klestørk etter om den nenkelte benytter fellesvaskeri eller maskin på eget bad. Det er i hvert fall flere som benytter tørkeloftet og det er ikke sikkert at plassering av tørketromler, betalt av loftsutbygger,- vil være en tilstrekkelig erstatning.

Tilgang feieluker.
Det må vedtektsfestes tilgang for feier til feieluker som blir liggende i utbygget areal.

Høydeforhold.
Denne type bygninger har tradisjonelt lave loft. Vi har foretatt undersøkelser på mulighet for å benytte ny type isolasjon med radikalt mindre tykkelse, men dette er fortsatt ikke godkjent. Dette er riktignok ikke endelig avgjordt og det kan kanskje lønne seg å arbeide videre med dette for å se om det vil kunne bli godkjent og at man kan vinn **10 cm** på høyden.

Vi kan få litt ekstra høyde (mellom **5 – 10 cm**) ved å fjerne påforet gulv på betongdekket og å legge nytt gulv direkte på betongen med en utsparkling. Denne påforingen er også isolering mot kaldt loft men dette vil med oppvarmet og isolert loftsrom ikke lenger være nødvendig.

Vi vil likevel få et lavt loft med makshøyde på ca **260 cm** under mønet. Det er tenkt å plassere sideveggene ca **100 cm** forbi den langsgående reisverket og på den måten kunne benytte dette arealet til senger sofaer ol som en slags alkove.

Brukbarhet og boligkvalitet.
På bakgrunn av den lave takhøyden er det relevant å vurdere om det areal man oppnår, har en slik utforming og kvalitet at det oppveier kostnadene. Dette er ingen entydig og enkel vurdering da vi ikke kan se bort fra at venkelte barnefamilier med behov for mere plass,- tar til takke med rom som ikke er helt optimale da de betrakter det som en kvalitet i seg selv og kunne bli boende. De trives i **BRL** og barna beholder lekekamerater og vante omgivelser. Likevel er betimelig å reise spørsmålet om det blir brukbart nok i forhold til pris når vi får ca 28 m2 målbart areal og at det bortgår ca 2-3 m2 til trapp i begge etasjer. Plassering av trapp i eksisterende leilighet er svært viktig og vil medføre endret bruk av arealet. Det som i de fleste tilfelle likevel vil bli aktuelt er at man ved å f eks etablere 2 soverom på loftet, vil kunne frigjøre mere oppholdsareal nede og f eks kunne etablere kjøkken/allrom og et mere åpent oppholdsareal.

Kostnadsbetraktninger.
Det er i dagens endringer i byggemarkedet muligheter for en etter hvert gunstigere byggepris enn i de senere år, men det er fortsatt vanskelig å sette m2-priser som er helt til å stole på.
I tillegg til ovennevnte er det flere forhold som spiller inn:

- Graden av sambygging.
- Graden av egeninnsats.
- Bad eller ikke bad.
- Fordeling av kostnader mellom BRL og den enkelte.
- Vi har også problemet med kabeltv-føringer som enten må flyttes eller legges i rør. Flytting kan f eks bli til kryploftene langs takavslutningene. Disse kostnadene er ikke fastsatt men det som må være sikkert er at øvrige andelshavere ikke må belastes økonomisk eller bruksmessig. Det bør utarbeides egne analyser med kostnadsberegninger før endelig beslutning tas.

Når den enkeltes tiltak er avklart vil jeg kunne være behjelpelig med kalkyler, før beslutning om byggestart tas. Det kan også foretas justering av den enkeltes utførelsesnivå.
Dersom jeg likvel skal komme med noen beløp nå vil gi et anslag på mellom **kr 15 og 25.000.- inkl mva og konsulenter pr m2 målbart areal** eks overtagelse av areal og flytting av tv-kabler.

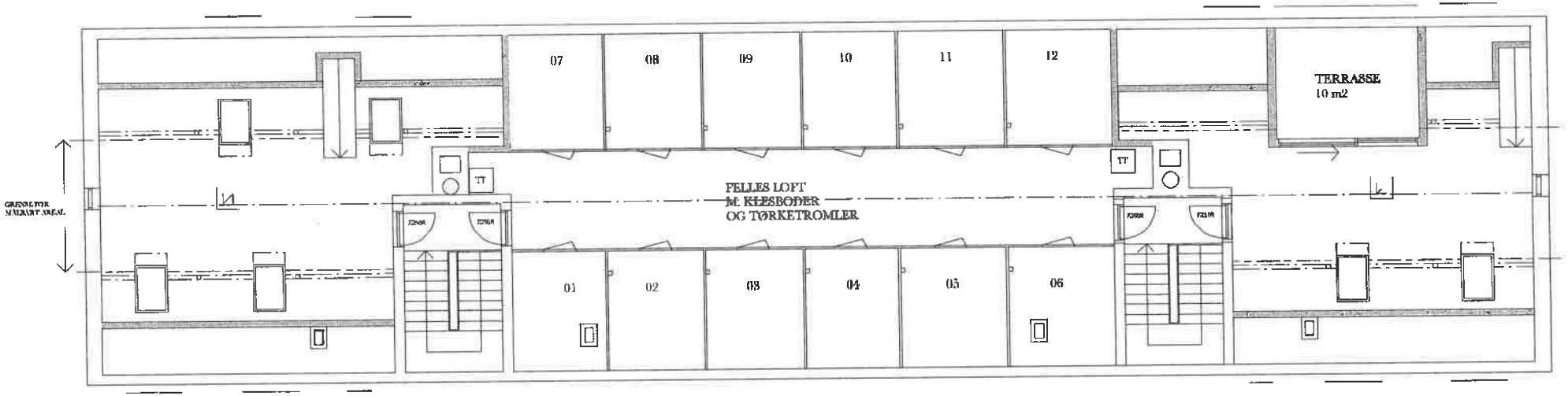
Det er også verdt å merke seg at for de som ikke har anledning til å utvide til loft vil det foreligge økonomiske fordeler som andelseiere i **BRL**. Kjøpesummen vil jo tilfalle fellesskapet og ikke minst vil økningen av areal for den enkelte utbygger føre til en gunstigere fordelingsbrøk vedr. felleskostnader for de som ikke bygger på loft.

Videre framdrift.
Når det gjelder en ev søknadsprosess, framholdes fordelen med å sende en felles søknad for prinsippløsningen (helhetsplan). Så kan en eller flere sende inn konkrete søknader på loftsinnredning når det blir aktuelt. Ved beslutning om videre tiltak vil jeg kunne prosjektere for den enkelte, med egne møter og behandling.

Med vennlig hilsen

Gunnar F. Andersen

Vedlegg: Tegninger og faktura.



NYTT AREAL
28 m2 BRA
(g.areal 46 m2)

NYTT AREAL
26 m2 BRA
+ terrasse.
(g.areal 40 m2)

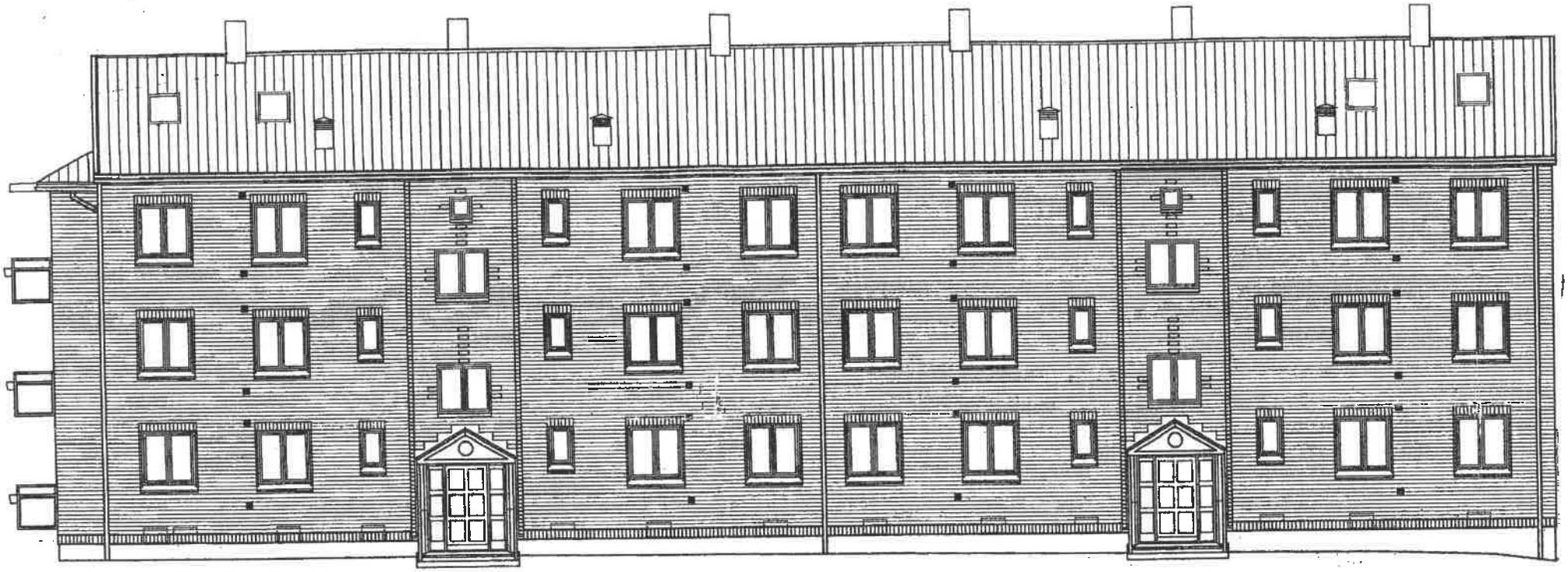
29.01.09: JUSTERT AREAL

LILLE EKEBERG BRL - 134/6 - INNREDNING AV LOFT

NY PLAN LOFT - FORSLAG **M. 1:100 - 23.01.09 - TNR. 16**

ARKITEKT MNAL GUNNAR F. AN[illegible]RSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0451 OSLO - 22 56 70 72 - gfaas@online.no

Vedl 3_LE Forprosjekt 2009.pdf
50 av 77
Vedlegg 6

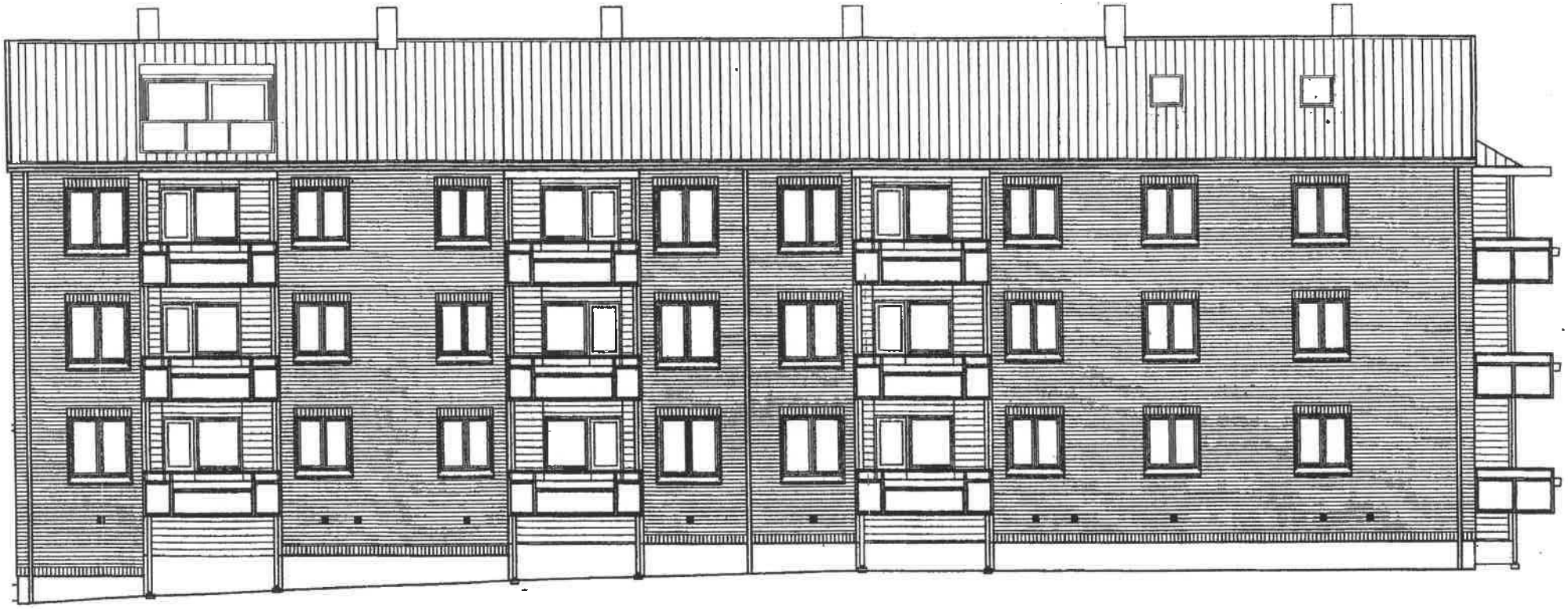


LILLE EKEBERG BRL - 134/6 - INNREDNING AV LOFT

NY INNGANGSFASADE - FORSLAG **M. 1:100 - 27.01.09 - TNR. 19**

ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - 22 56 70 72 - gfaas@online.no

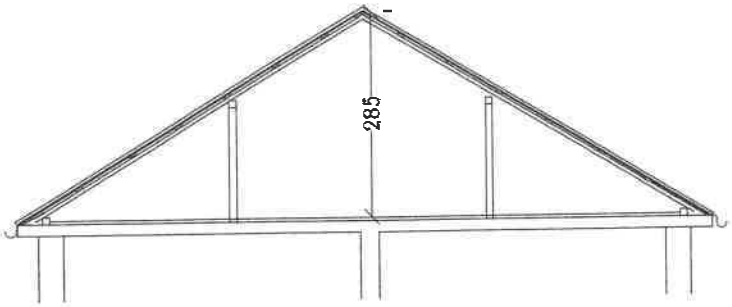
Vedl 3_LE Forprosjekt 2009.pdf
51 av 77
Vedlegg 6



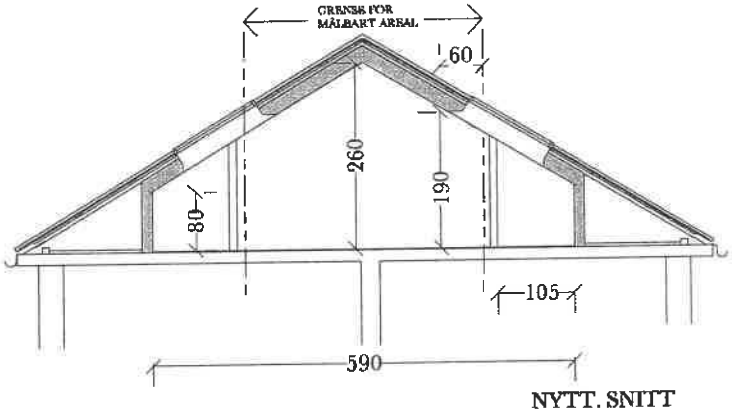
LILLE EKEBERG BRL - 134/6 - INNREDNING AV LOFT

NY BALKONGFASADE - FORSLAG **M. 1:100 - 27.01.09 - TNR. 18**

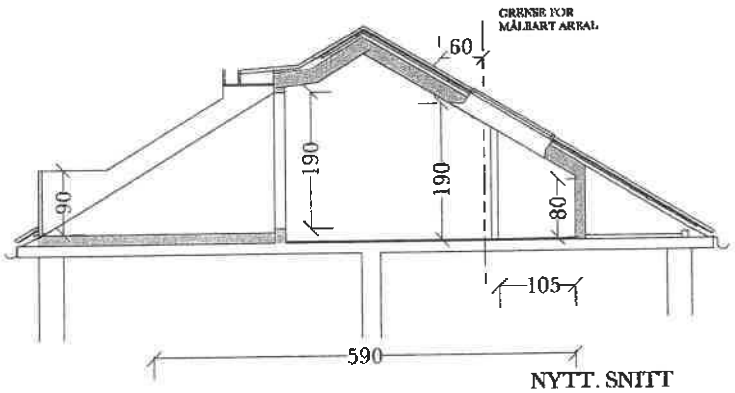
ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - 22 56 70 72 - gfaas@online.no



EKSIST. SNITT



NYTT. SNITT



NYTT. SNITT
M. TERRASSE

LILLE EKEBERG BRL - 134/6 - INNREDNING AV LOFT

SNITT A-A - FORSLAG

M. 1:50 - 26.01.09 - TNR. 17

ARKITEKT MNAL GUNNAR F. ANDERSEN - Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO - 22 56 70 72 - gfaas@online.no

Sven Aagren - s-aagren@online.no Skrivt

telenor e-post

Sendt: 28.01.2009 17:52
Fra: stian.stang.christiansen@jd.dep.no
Til: gfaas@online.no
Kopi: s-aagren@online.no
Emne: SV: LE BRL

Hei

Takk for forslag. Jeg syntes det var svært spennende, rykende inhabil som jeg er.

Noen første tanker:

* Sven ga deg kontaktopplysningene til kabelmontøren som hadde vært på befaring. Hva slags kostnadsanslag ga han i forbindelse med flyttingen av kabler?
* Hvordan løses problemet med temperaturen på loftet - og problemet at taket blir varmet opp? (Det er mulig du forklarte det når du var på befaring, men jeg husker det i så fall ikke.)
* Savner også en arkitekturfaglig vurdering/anbefaling. Er det din faglige vurdering at vi kan lage gode to etasjes leiligheter? I forlengelse av det savner jeg også forslag til plassering av trapp og evt. planløsning på loftet.

Skal lese dette en gang til senere i kveld og kommer muligens med mer da.

Vh

Stian SC

Fra: Gunnar F. Andersen [mailto:gfaas@online.no]
Sendt: 28. januar 2009 17:35
Til: Stian Stang Christiansen (Info); s-aagren@online.no
Emne: LE BRL

LE BRL Styret.

Forslag med tegninger vedlegges.

Mvh

Gunnar F. Andersen
--

ARKITEKT MNAL NPA GUNNAR F. ANDERSEN
Adr.:Uranienborg Terrasse 13 B, 0351 OSLO
Tlf: 22 56 70 72 Fax: 22 69 89 79.
E-post: gfaas@online.no

Internett: www.arkut.no

Avd. Hedmark:
Løkendalsv. 257, 2360 RUDSHØGDA
Tlf: 62 35 56 60 - Fax: 62 35 56 62

Re: Utbygging av loft

06.04.2017 19:32

Fra: "LILLE EKEBERG BORETTSLAG (32)" <lilleekeberg@styrerommet.net>

Til: "Margit Millstein Moorhouse" <margit.moorhouse@gmail.com>

Blindkopi: "Unni" <bliksvae@gmail.com>

Hei,

Under følger saken om loft fra 2008. Vær oppmerksom på at man i 2008 vel hadde en annen måte å beregne bruksareal enn det som gjøres nå i 2017.

SAK 4 A)

Forslag om innredning av loft.
På Generalforsamlingen 2008 fikk styret i oppdrag å utrede nærmere et innkommet forslag om loftsutbygging i Brl.

Styret har vurdert de ulike sider og konsekvenser av en slik utbygging. Det er videre utarbeidet et forprosjekt av arkitekt MNAL Gunnar F. Andersen. På bakgrunn av det nevnte arbeid og forprosjekt, har styret gjort følgende vurdering:

En fordel ved utbygging er at inntekten ved salg av loftsareale tilfaller fellesskapet. Dessuten vil økningen av arealet i tredjeetasjeleilighetene føre til en gunstigere fordelingsbrøk for andre beboere ved beregningen av felleskostnader, uten at dette vil føre til de store forskjeller. I tillegg vil det kunne bli attraktivt for barnefamilier å bli boende i borettslaget.

Imidlertid mener styret at disse positive sidene ved en utbygging ikke vil være tilstrekkelig til å kunne veie opp for den mest negative konsekvensen: Fellesareal – tørkeloftene – vil bli borte ved loftsutbygging. Loftsarealet må ses som en del av tilleggsarealet til leilighetene, som, i likhet med lofts- og kjellerboder, vanskelig lar seg kompensere ved andre tiltak. Arkitekten foreslår å plassere tørketromler i tilknytning til loftsbodene. Den økonomiske belastning av dette må i så fall betales av utbygger. Styret mener imidlertid at dette ikke er en tilstrekkelig erstatning for tørkeloftene.

I tillegg hefter det en rekke bygningsmessige og tekniske problemstillinger ved utbygging. Styret mener at disse problemstillingene samlet sett gjør at prosjektet ikke er levedyktig:

- På grunn av den lave takhøyden på loftet vil man kun få ca 28 m^2 målbart areale (bruksareal) samt at det går bort 2-3 m^2 til trapp i begge etasjer. Styret mener at 28 m^2 bruksareale ikke kan forsvare, verken økonomisk eller bygningsmessig, en slik utbygging.

- Kabel-TV føringer må enten flyttes eller legges i rør. Arkitekten har antydet at kablene kan flyttes til kryploftene langs takavslutningene . Styret er i tvil om en slik løsning gir servicefolk akseptable arbeidsforhold. Kostnadene for dette er ikke fastlagt, men de øvrige beboere kan ikke belastes økonomisk.

- Arkitektens forslag er basert på at det settes inn 2 stk takvinduer med maks. størrelse

  78 x 140 cm. Dette er ikke forelagt Byantikvaren i Oslo til forhåndsuttalelse. Styret vet derfor ikke om dette vil kunne bli godkjent. Forslaget er imidlertid utformet tilnærmet likt andre forslag arkitekten har fått aksept for hos Byantikvaren tidligere.

- Pipen med feieluke ligger midt i det aktuelle utbyggingsområdet. Det må i tilfelle utbygging vedtakfestes at feieren får tilgang til feieluken når som helst.

- Isolering av tak med tilhørende problemer for "kalde tak" vil by på utfordringer.

Styrets innstilling:

Med bakgrunn i de hovedproblemstillinger som er beskrevet overfor, finner styret det ikke riktig, verken prinsipielt, bygningsteknisk eller økonomisk å anbefale loftsutbygging i borettslaget.

Fra dato: "Margit Millstein Moorhouse" <margit.moorhouse@gmail.com>
Sendt: 3. april 2017 10:37
Til: lilleekeberg@styrerommet.net
Emne: Re: Utbygging av loft

Hei og takk for raskt svar.

Har du tilfeldigvis innkallingen fra 2008 så jeg kan lese hva det står på side 23?

Vennlig hilsen Margit

søn. 2. apr. 2017 kl. 21.28 skrev LILLE EKEBERG BORETTSLAG (32) <lilleekeberg@styrerommet.net>:

> Hei,
>
> Dette er blitt utredet og behandlet på generalforsamlingen i 2008:
>
> **Forslag om innredning av loft**
>
> På generalforsamlingen 2008 fikk styret i oppdrag å utrede nærmere et innkommet forslag om loftsutbygging i borettslaget. **Styrets utredning står på side 23 i innkallingen**.
> **Styrets forslag:**
> Med bakgrunn i de hovedproblemstillinger som er beskrevet, finner styret det ikke riktig, verken prinsipielt, bygningsteknisk eller økonomisk å anbefale loftsutbygging i borettslaget.
>
> Styrets forslag fikk støtte fra generalforsamlingen, og forslaget om "loftsutbygging" ble ikke vedtatt.
> Du står fritt til å foreslå å at saken skal på nytt behandles på et ordinær generalforsamling dersom det meldes inn innen fristen.
>
> Vær oppmerksom på at når det gjelder OBOS sin rolle i borettslaget så er de kun forretningsfører og er rådgiver når styret i borettslaget ønsker det.
>
> Hilsen Karl Yngve Andersen
> -styreleder

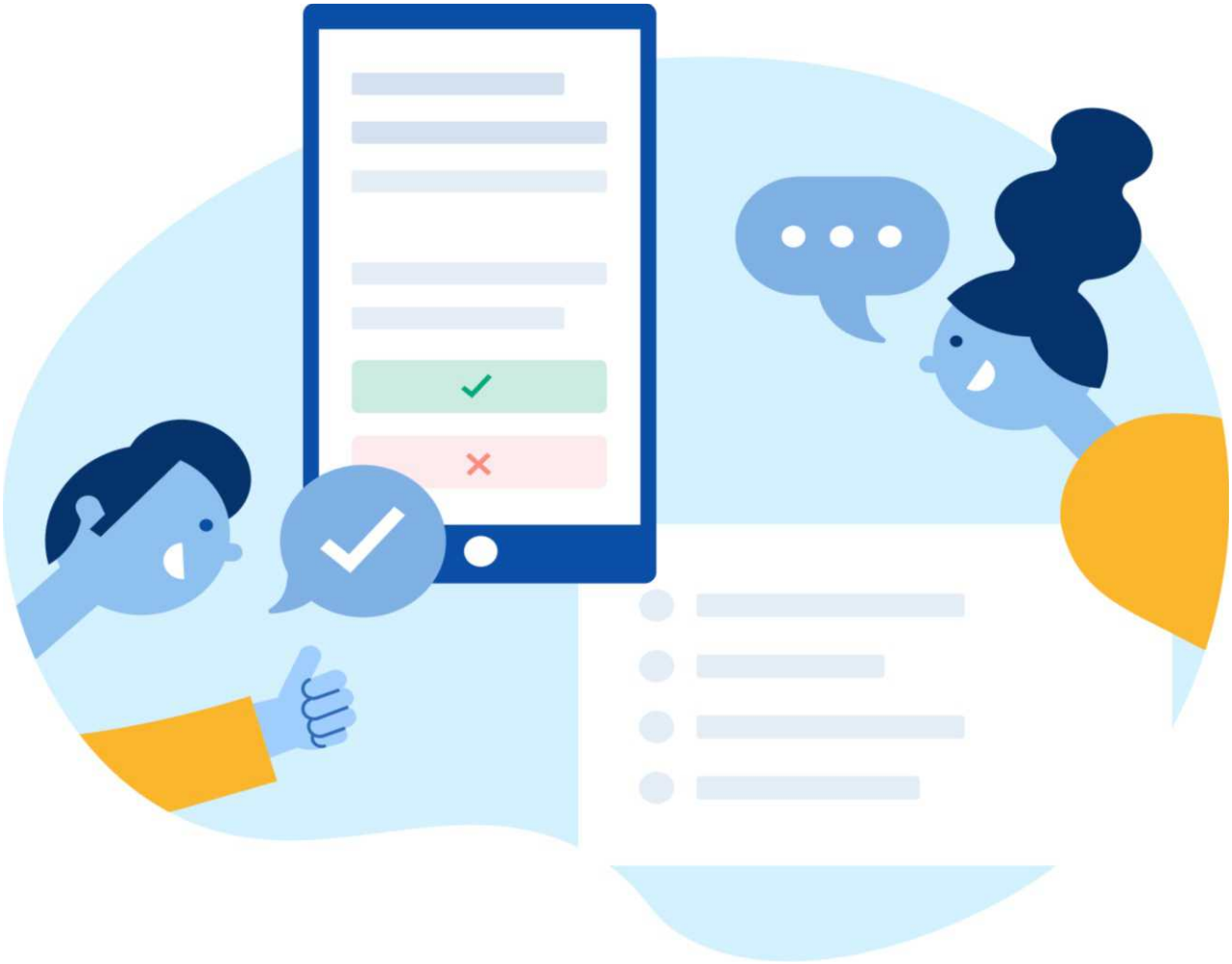
Fra dato: "Margit Millstein Moorhouse" <margit.moorhouse@gmail.com>
Sendt: 2. april 2017 14:00
Til: "styret@lilleekeberg.no" <styret@lilleekeberg.no>
Emne: Utbygging av loft

Hei!

Finnes det muligheter for å åpne for utbygging av loft på Lille Ekeberg for leilighetene i tredje etasje? Noen større leiligheter kunne hjelpe større familier med å bli boende i borettslaget.

Er dette noe som har blitt eller kan bli diskutert i styret eller er det noe OBOS ikke tillater uansett?

Vennlig hilsen Margit Moorhouse



Årsmøte 2022

Lille Ekeberg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30 juni- 2 juli 2022

Selskapsnummer: 32

Sak 6

Forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.

Forslag fremmet av:
Ole Johnny Reberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg sender inn forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.

Jeg tror man tilrettelegger for et mer stabilt og rolig bomiljø, dersom borettslaget åpner for utbygging av tørkeloft.

Salg av loftareal, samt økte husleieinntekter vil dessuten bidra til en bedre økonomi for borettslaget.

Det vil øke likviditet og vi vil være bedre skodd for nødvendig rehabilitering/utbedring av borettslaget.

Det er også grunn til å tro at forkjøpsretten blir mer attraktiv med mer varierte leilighetstørrelser i borettslaget.

Større leiligheter vil bidra til at flere familier kan bli boende i området.

Det er kjent at tørkeloft nesten ikke er i bruk i borettslaget.

De fleste har vaskemaskin med tørketrommel inne i leilighet, eller benytter seg av vaskerier i borettslaget.

Selv for beboere/familier som bor i 1 eller 2 etg. pr i dag, så vil dette gi en mulighet til å bruke intern forkjøpsrett ved en senere anledning.

Styrets innstilling
Forslaget er et utredningsforslag for å se på mulighetene som finnes.

Borettslaget har 36 tørkeloft.

Lignende forslag ble behandlet for omtrent 10-12 år siden, men i mellomtiden har noe av regelverket for bygg endret seg og det kan finnes løsninger nå som ikke fantes eller ikke var påtenkt på det tidspunktet.

Saksframlegget til årsmøtet i 2009 følger som vedlegg.

Slik forslaget til vedtak er formulert gir det styret et handlingsrom for hva som kan og bør belyses.

Resultatet av en utredning vil bli presentert på et beboermøte eller lignende før en sak blir fremmet for generalforsamlingen.

Styret er positiv til utredningen.

Forslag til vedtak
Jeg ønsker at styret kan leie inn nødvendig bistand for å kartlegge muligheter for å selge tørkeloft til beboere som ønsker å bygge ut ledigheten sin.

Vedlegg
3. Til Årsmøte Loft - Årsmøte 2009.pdf

6. Forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.

Fremmet av: Ole Johnny Reberg

Jeg sender inn forslag om utredning av muligheten for kjøp av tørkeloft fra borettslaget.

Jeg tror man tilrettelegger for et mer stabilt og rolig bomiljø, dersom borettslaget åpner for utbygging av tørkeloft.

Salg av loftareal, samt økte husleieinntekter vil dessuten bidra til en bedre økonomi for borettslaget.

Det vil øke likviditet og vi vil være bedre skodd for nødvendig rehabilitering/utbedring av borettslaget.

Det er også grunn til å tro at forkjøpsretten blir mer attraktiv med mer varierte leilighetstørrelser i borettslaget.

Større leiligheter vil bidra til at flere familier kan bli boende i området.

Det er kjent at tørkeloft nesten ikke er i bruk i borettslaget.

De fleste har vaskemaskin med tørketrommel inne i leilighet, eller benytter seg av vaskerier i borettslaget.

Selv for beboere/familier som bor i 1 eller 2 etg. pr i dag, så vil dette gi en mulighet til å bruke intern forkjøpsrett ved en senere anledning.

Styrets innstilling
Forslaget er et utredningsforslag for å se på mulighetene som finnes.

Borettslaget har 36 tørkeloft.

Lignende forslag ble behandlet for omtrent 10-12 år siden, men i mellomtiden har noe av regelverket for bygg endret seg og det kan finnes løsninger nå som ikke fantes eller ikke var påtenkt på det tidspunktet.

Saksframlegget til årsmøtet i 2008 følger som vedlegg.

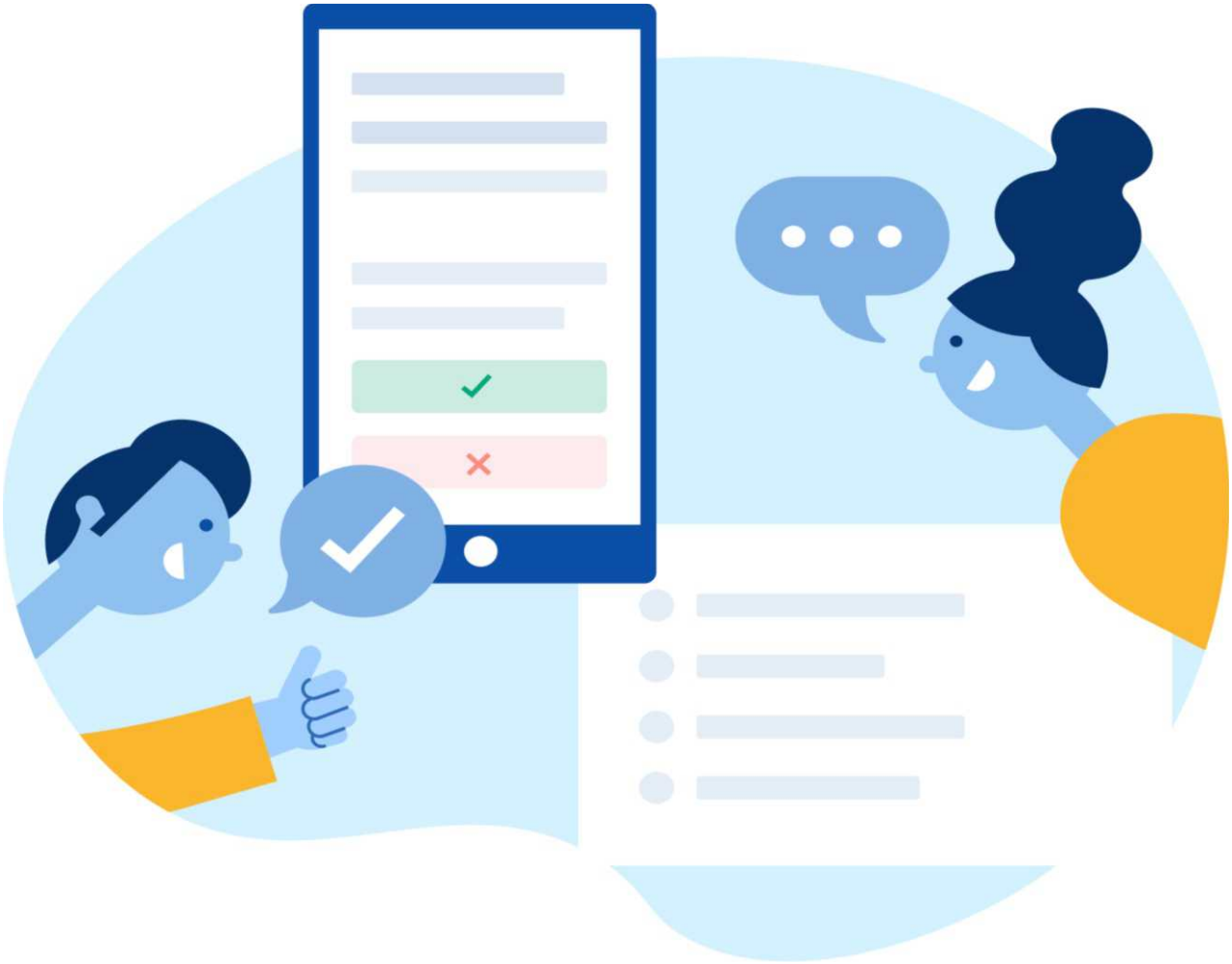
Slik forslaget til vedtak er formulert gir det styret et handlingsrom for hva som kan og bør belyses.

Resultatet av en utredning vil bli presentert på et beboermøte eller lignende før en sak blir fremmet for generalforsamlingen.

Styret er positiv til utredningen.

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **67**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



Årsmøte 2023

Lille Ekeberg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2023

Selskapsnummer: 32

Sak 9

Utredning av mulighet for borettslaget å kunne selge ut tørkeloftene til underliggende boenheter.

Forslag fremmet av:
Astrid Bistrup

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I fjor ble det sendt inn forslag til generalforsamlingen om styret kunne utrede muligheten for kjøp av tørkeloft/fellesareal fra borettslaget, dette fikk ikke tilstrekkelig med stemmer i fjor.

Jeg mener det er et forslag som et verdt å stemme over på nytt.

Med bakgrunn i de positive konsekvensene som fremkom etter utredningen i 2009:

- Inntekt av loftsareal tilfaller fellesskapet
- Økt boligareal gir gunstigere fordelingsbrøk for andre beboerene ved beregning av-felleskostnader
- Vil kunne bli mer attraktivt for barnefamilier å bli boende i borettslaget
- Borettslaget vil bli mer attraktivt mener jeg det riktig at borettslaget gir styret muligheten til å utrede muligheten for underliggende boenheter å kjøpe tørkeloft fra borettslaget.

Flere OBOS-borettslag i byen har gitt mulighet for kjøp av tørkeloft for utbygging av leiligheter, blant annet Etterstad nord borettslaget og Keyserløkka Sør Borettslag, for å nevne noen.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å utrede/kartlegge mulighet for borettslaget å kunne selge tørkeloftene til underliggende boenheter

9. Utredning av mulighet for borettslaget å kunne selge ut tørkeloftene

til underliggende boenheter.

Fremmet av: Astrid Bistrup

I fjor ble det sendt inn forslag til generalforsamlingen om styret kunne utrede muligheten for kjøp av tørkeloft/fellesareal fra borettslaget, dette fikk ikke tilstrekkelig med stemmer i fjor.

Jeg mener det er et forslag som et verdt å stemme over på nytt.

Med bakgrunn i de positive konsekvensene som fremkom etter utredningen i 2009:

- Inntekt av loftsareal tilfaller fellesskapet
- Økt boligareal gir gunstigere fordelingsbrøk for andre beboerene ved beregning av-felleskostnader
- Vil kunne bli mer attraktivt for barnefamilier å bli boende i borettslaget
- Borettslaget vil bli mer attraktivt mener jeg det riktig at borettslaget gir styret muligheten til å utrede muligheten for underliggende boenheter å kjøpe tørkeloft fra borettslaget.

Flere OBOS-borettslag i byen har gitt mulighet for kjøp av tørkeloft for utbygging av leiligheter, blant annet Etterstad nord borettslaget og Keyserløkka Sør Borettslag, for å nevne noen.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **92**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Valgkomiteens medlemmer
Mariann Ravnanger, Ina Revold Eriksen

Styrets sammensetning:
Her fremkommer det hvilke kandidater som er på valg i år. Normalt velges styreleder og styremedlemmer for 2 år av gangen, og varamedlemmer for ett år.

Styreleder	Janecke Løyning	**På valg 2027**
Nestleder	Alexander Myhre Soelberg	**På valg 2027**
Styremedlem	Espen Fremgaard Johannessen	**På valg 2027**
Styremedlem	Berit Elise Roald	**På valg 2026**
Styremedlem	Tom Atle Hirko	**På valg 2027**
Styremedlem	Geir Millestein	**På valg 2026**
Varamedlem	Thomas Aga Ulvestad	**På valg 2026**
Varamedlem	Ulla-Kristin Støvring Holsten	**På valg 2026**

Valgkomiteens innstilling 2026

Styreleder Janecke Løyning
Nestleder Alexander Myhre Soelberg

Styremedlem Espen Fremgaard Johannessen
Styremedlem Tom Atle Hirko
Styremedlem Geir Millestein, 906 52 223
Styremedlem Andre Brettvik, E11, 959 62 851

Varamedlem Gry Mortensen, Enoks vei 29, tlf. 90665087
Varamedlem Thomas Aga Ulvestad, 900 70 174

Valgkomiteens medlemmer
Mariann Ravnanger
Ina Revold Eriksen

0032 Lille Ekeberg Borettslag
VALGKOMITEENS INNSTILLING 2026:

Styreleder, som ikke på valg:
Janecke Løyning — Vårsvingen 11, janeckeloyning@gmail.com

Styremedlemmer som er på gjenvalg:
Geir Millstein — Enoks vei 17, geir.millstein@wemail.no

Styremedlemmer som ikke er på valg:
Espen Fremgaard Johannessen, — Enoks vei 25, espenfj@runbox.no

Tom Atle Hirko — Barnehjemsveien 11, tom.hirko@outlook.com

Alexander Myhre Soelberg, — Barnehjemsveien1, alex.soelberg@gmail.com

Styremedlemmer som er på valg, ny:
Andre Brettvik, — Enoks vei 11, 959 62 851

Varamedlemmer, som er på gjenvalg:
Thomas Aga Ulvestad — Vårsvingen 15, ulv77@hotmail.com

Styremedlemmer som er på valg, ny:
Gry Mortensen, — Enoks vei 29, tlf. 90665087

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Janecke Løyning
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Alexander Myhre Soelberg

Som valgkomité foreslås:
Mariann Ravnanger Nilsen (gjenvalg), Enoks vei 19 mariann.ravnanger@gmail.com
Ina Eriksen (gjenvalg) Enoks vei 19 ina_e@mac.com

Valgkomitéen innstiller til gjenvalg på ett styremedlem, ett nytt styremedlem, ett nytt varamedlem.

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

Valgkomitéen har som mål å sette sammen et styre som representerer borettslaget godt, med spredning på adresser, en god kjønnsbalanse og spredning i alder. Godt samarbeid og tilstrekkelig kontinuitet, kombinert med å slippe til noen nye stemmer i styret, er også viktig for vår anbefaling. Samt at de som er med i styret, så langt det er mulig, er godt egnet til arbeidet med sine ulike fagkompetanser.
Valgkomitéen presiserer i år som i fjor, at borettslagets styre skal videreføre ordningen med møtende vara-representanter på styrets møter i den kommende valgperioden. Dette gir vara-representantene mulighet i å delta i styrearbeidet, og – om de ønsker å stille til valg som styremedlem året etter – vil de vite hva de går til og ha kunnskap om hva vervet innebærer. Vi ønsker også at møter legges til dager der alle kan delta, og at møteinnkalling sendes ut i god tid.

Dato 11.04.2026
I valgkomiteen for Lille Ekeberg Borettslag

Ina Eriksen /s/

Mariann Ravnanger Nilsen /s/

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.04.26
Selskapsnummer: 32 **Selskapsnavn:** LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Janecke Løyning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Kristin Vesterkjær og Helge Lunde er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger

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

☐ For forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger

☐ Mot forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger

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

☐ Endring i husordensregel nr. 3 – regulering av røyking på innglassede balkonger
Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende tillegg til husordensregel nr. 3:
3. BRUK AV BOLIG, FELLESAREALER OG RO I BORETTSLAGET
Tillegg:
Røyking på innglassede balkonger tillates ikke dersom røyken er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
Dersom innglassing medfører at røyk siver inn i naboleiligheter eller balkonger, kan styret pålegge restriksjoner, herunder røykeforbud eller fastsatt røykefri tidsperiode (for eksempel mellom kl. 22.00–07.00).
Formålet er å sikre at boliger og balkonger kan brukes uten helsemessig ulempe eller vesentlig sjenanse for naboer.

☐ Tillegg til husordensregel nr. 3: Røyking på balkonger tillates ikke dersom det er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Dersom røyking er til plage for beboere i naboleiligheter, kan styret pålegge restriksjoner, herunder røykeforbud eller fastsette røykefri tidsperiode.

Sak 7 Forslag om utredning av mulighet for salg og utbygging av tørkeloft over leiligheter i 3. etg.

Styret får i oppdrag å utrede muligheten for at tørkeloft kan selges til beboere for utvidelse av boareal. Utredningen skal omfatte tekniske, juridiske og økonomiske aspekter og presenteres for årsmøtet i 2027.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Utleie av parkeringsplass til bildelingsaktør

Én til to parkeringsplasser omdisponeres for å kunne leies ut til en bildelingsaktør

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Honorar til valgkomitéen

Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 5.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Andre Brettvik

☐ Geir Millstein

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Gry Mortensen

☐ Thomas Aga Ulvestad

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Ina Revold Eriksen

☐ Mariann Ravnanger

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Janecke Løyning

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Alexander Myhre Soelberg

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 106.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. I tilfeller der årsmøtet ikke velger møteleder, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

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

Styrets innstilling
Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Janecke Løyning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Kristin Vesterkjær og Helge Lunde er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **87**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350.000,-.

Justeringen på 40.000,-, utgjør **185,-** kroner ekstra per leilighet i året.

Begrunnelse for økning
Styregodtgjørelsen ligger fortsatt noe lavere enn gjennomsnittet for borettslag på tilsvarende størrelse og alder, og med tilsvarende vedlikeholdsbehov. Med foreslåtte økning nærmer vi oss gjennomsnittet.

Arbeidsmengde: Styret følger prosesser og vedlikeholdsprosjekter tett, har hyppige møter og legger ned mye tid på styrearbeidet.

Rekruttering: Det er fortsatt noe utfordrende å rekruttere til styret. Vi mener et honorar tilpasset arbeidsbelastningen kan bidra til mer interesse for å påta seg tillitsverv for borettslaget.

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

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

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **84**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag til tiltak ved røyklukt fra innglassede balkonger

Fremmet av: Kajal Rai Ohri

Forslag til vurdering av tiltak knyttet til røyking på innglassede balkonger.

Jeg ønsker med dette å løfte en problemstilling knyttet til røyklukt som siver inn i min leilighet fra nærliggende balkonger. Dette gjelder særlig etter at balkongene ble innglasset.

Jeg opplever at røyklukt trekker inn både på balkongen og videre inn i stue og barnerom. Dette skjer til tross for jevnlig lufting, og oppleves som belastende i hverdagen – spesielt fordi det påvirker inneklimaet i rom som brukes til opphold og søvn.

Jeg har forståelse for at røyking i utgangspunktet er tillatt på egen balkong. Samtidig viser erfaring og faglige vurderinger at innglassing kan føre til at røyk i større grad blir værende i konstruksjonen og lettere sprer seg mellom enheter, noe som kan påvirke naboer.

På bakgrunn av dette ønsker jeg at borettslaget vurderer mulige tiltak som kan bidra til å redusere ulemper for berørte beboere. Eksempler på tiltak kan være:

-Tidsbegrensninger for røyking på innglassede balkonger (for eksempel på kvelds- og nattestid)

-Retningslinjer eller anbefalinger for røyking som tar hensyn til naboers inneklima

-Vurdering av alternative løsninger som kan redusere røykspredning

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget og har supplert med et alternativt vedtak som vil sikre alle røykfri luft på egen balkong, uavhengig av innglassing, dersom saken får flertall.

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

Antall stemmer for saken: **56**
Antall stemmer mot saken: **26**
Antall blanke stemmer: **24**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Endring i husordensregel nr. 3 – regulering av røyking på innglassede balkonger
> Forslag til vedtak:
> Årsmøtet vedtar følgende tillegg til husordensregel nr. 3:
> 3. BRUK AV BOLIG, FELLESAREALER OG RO I BORETTSLAGET
> Tillegg:
> Røyking på innglassede balkonger tillates ikke dersom røyken er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere.
> Dersom innglassing medfører at røyk siver inn i naboleiligheter eller balkonger, kan styret pålegge restriksjoner, herunder røykeforbud eller fastsatt røykefri tidsperiode (for eksempel mellom kl. 22.00–07.00).

Formålet er å sikre at boliger og balkonger kan brukes uten helsemessig ulempe eller vesentlig sjenanse for naboer.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Tillegg til husordensregel nr. 3: Røyking på balkonger tillates ikke dersom det er til sjenanse eller ulempe for andre andelseiere. Dersom røyking er til plage for beboere i naboleiligheter, kan styret pålegge restriksjoner, herunder røykeforbud eller fastsette røykefri tidsperiode.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **49**
Antall blanke stemmer: **24**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om utredning av mulighet for salg og utbygging av tørkeloft over leiligheter i 3. etg.

Fremmet av: Susann Jensen

Jeg er klar over at spørsmålet om loftene har vært oppe til avstemning tidligere, og at forslaget de gangene ble stemt ned. Samtidig er vi et demokratisk borettslag/sameie der alle beboere har rett til å fremme nye forslag når omstendighetene endrer seg, eller når man mener at en sak fortjener en ny vurdering.

Det er helt i tråd med våre demokratiske prinsipper at vi som beboere kan ta opp saker på nytt — spesielt når de har betydning for både økonomi, energibruk, vedlikehold og mulige forbedringer av eiendommen vår. Min hensikt er derfor ikke å overstyre tidligere beslutninger, men å be om at vi i fellesskap får et oppdatert og profesjonelt beslutningsgrunnlag, slik at alle kan ta stilling basert på fakta og ikke bare tidligere antakelser.

Med dette som bakgrunn ønsker jeg å fremme et forslag om å utrede muligheten for salg og utbygging av loftene som i dag brukes som tørkerom

Bakgrunn

Loftsarealene over flere av leilighetene fungerer i dag som tørkerom – en løsning som var svært nyttig før, men som i praksis brukes mindre og mindre nå som de fleste husholdninger har egne tørkemuligheter. Resultatet er at store deler av loftet står som et underutnyttet fellesareal, som likevel krever vedlikehold og oppfølging.

Samtidig representerer disse loftsflatene et betydelig utviklingspotensial, spesielt når de ligger direkte over en beboers egen leilighet. Flere beboere har derfor uttrykt ønske om at muligheten for å kjøpe loftet utredes grundig før man tar en videre beslutning.

Hvorfor vi bør utrede dette

1. En utredning gir trygghet, fakta og oversikt

Før et eventuelt salg eller byggetiltak kan vurderes, er det nødvendig med en profesjonell utredning som ser på:

• tekniske forhold (isolasjon, bæring, brannkrav)

• økonomiske konsekvenser for fellesskapet

• håndtering av fellesføringer og installasjoner

• juridiske og regulatoriske krav

Dette sikrer at både styret og beboerne får et solid og transparent grunnlag før man tar et endelig standpunkt.

2. Å utrede betyr ikke å beslutte — kun å få klarhet

En utredning innebærer ingen forpliktelser verken for styret eller medlemmene. Den handler kun om å:

• kartlegge muligheter

• beregne eventuelle gevinster

• forstå om tiltaket er realistisk

Dette gir trygghet og unngår forhastede avgjørelser.

Hva en framtidig utbygging kan bety for borettslaget/sameiet

Dersom utredningen viser at utbygging er mulig og ønskelig, kan dette gi store fordeler for fellesskapet. En positiv utredning kan peke mot følgende gevinster:

A. Økonomisk gevinst for fellesskapet

Et eventuelt salg av loftsareal vil gi:

• en direkte inntekt som kan styrke økonomien

• mulighet for å redusere fellesgjeld eller øke vedlikeholdsfondet

• finansiering av oppgraderinger av fellesarealer uten økte kostnader for noen andre

Dette er ekstra midler som ellers måtte komme via økte felleskostnader.

B. Energibesparelser og oppgradering av bygget

Ved en utbygging vil loftet:

• få bedre isolasjon

• bli mer energieffektivt

• redusere varmetap gjennom taket

• modernisere en del av bygningen som i dag er lite prioritert

Dette gir lavere energiforbruk og et mer moderne bygg – helt uten utgifter for fellesskapet hvis kjøperen står for arbeidet.

C. En mer attraktiv eiendom og høyere verdi

Når loft bygges ut til boligformål:

• øker det den generelle boligstandarden

• gjør bygget mer attraktivt på markedet

• kan bidra til å heve verdien på alle boenhetene i sameiet

Det er en form for verdiskaping som løfter hele eiendommen, ikke bare én leilighet.

D. Mindre belastning på fellesarealer

Etter en eventuell utbygging vil loftet ikke lenger være et felles tørkerom, noe som betyr:

• mindre vedlikehold av fellesarealer

• færre felles driftskostnader

• mindre administrasjon for styret

Dette gir både lavere belastning og færre oppgaver for fellesskapet.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at årsmøtet vedtar:

1. at styret får i oppdrag å utrede muligheten for at loft som i dag brukes som tørkerom kan selges til beboere som har loftet direkte over sin egen leilighet,

2. at utredningen skal omfatte tekniske, juridiske og økonomiske aspekter,

3. at resultatet av utredningen presenteres for beboerne, og legges frem for beslutning på et senere årsmøte eller ekstraordinært møte,

4. at utredningen utelukkende skal gi informasjon og ikke innebærer noen forpliktelse om videre vedtak,

5. at et eventuelt senere byggesaksarbeid skal gjennomføres for kjøpers kostnad og uten økonomisk belastning for fellesskapet.

Avslutning

En profesjonell utredning er et trygt og fornuftig første steg for å avgjøre om vi skal gå videre. Hvis resultatet blir positivt, kan tiltaket bety bedre økonomi, energibesparelser, modernisering og økt verdi for hele borettslaget/sameiet — alt uten at fellesskapet må investere en eneste krone.

Jeg håper årsmøtet støtter forslaget om å utrede denne muligheten.

Styrets innstilling

Fakta

- Borettslaget har 36 tørkeloft
- Noen loft blir aktivt brukt, andre blir aldri eller sjelden brukt
- Tørkeloftene krever i dag lite vedlikehold og oppfølging

Historikk

2008: På Generalforsamling i 2008 ble et forslag om utredning vedtatt med 29 mot 26 stemmer.

Et «forslag for innredning av loft» ble utarbeidet av arkitekt Gunnar F. Andresen

- Vedlegg1: Forslag fra 2008
- Vedlegg 2: Protokoll 2008
- Vedlegg 3: Utredning fra 2009 «Forslag til innredning av loft»

2009: Utredningen fra arkitekt Gunnar F. Andersen ble fremlagt på årsmøtet i 2009. Styrets anbefaling var da å ikke anbefale loftsutbygging i borettslaget.

- Vedlegg 4: Årsmøtesak fra 2009

2022: Også i 2022 ble det foreslått utredning av loftsutbygging. Styret var da positive til en ny utredning.

Forslaget falt.

- Vedlegg 5: Utdrag fra innkalling 2022
- Vedlegg 6: Utdrag fra protokoll 2022

2023: Saken kom igjen opp på generalforsamlingen i 2023.

Forslaget falt.

- Vedlegg 7: Utdrag fra innkalling med forslag 2023 (sak 9)
- Vedlegg 8: Utdrag fra protokoll 2023

Utfordringer ved salg og utbygging av tørkeloft:

- Fordelingsnøkkelen må endres og det kreves 100% tilslutning. Ny eierbrøk må utarbeides basert på bebygd areal, (evt. målbart areal). Skal dette gjøres hver gang det selges ut et loft?
- Tilgang til feieluker er plassert på tørkeloftet. Feieluke for pipeløpet i oppgangen vil befinne seg på det utbygde loftet.
- Tidligere forprosjekt viser at ca 28 kvm kan utnyttes, grunnet lav takhøyde. I tillegg mister man areal i begge etasjer ved etablering av trapp.
- Dagens tak med asfalt-takpapp, takplater og lufting i raftet mellom tak og vegg, er ikke egnet for isolering. Utbygging med fullisolerte loft vil kreve store endringer som vil påvirke høyden under taket.
- Når taket, i fremtiden, skal rehabiliteres er det også naturlig å se på mulig etablering av solceller.
- Ansvarsfordeling hvis det oppstår problemer under eller etter arbeidet.
- Høye krav til brannvegger, som kan være en utfordring på loftene. mellom nytt boligareal og bodareal.
- Utfordringer knyttet til fremtidig takomlegging
- En grundig utredning av en uavhengig aktør vil sannsynligvis koste NOK 3–400.000,-
- En enkel utredning vil koste rundt NOK 100.000,-

Styrets innstilling/konklusjon

Det vi skal stemme over er om borettslaget skal bruke et betydelig beløp på en utredning som i første omgang kommer 36 andelseiere til gode, men som potensielt kan generere inntekt for hele borettslaget.

Basert på historikken i saken og sett i sammenheng med nylig utarbeidet vedlikeholdsplan mener styret det ikke er riktig at borettslaget skal påføres denne kostnaden nå.

Styret innstiller på å stemme mot forslaget.

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

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **72**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Utleie av parkeringsplass til bildelingsaktør

Styret har fått en forespørsel fra et bildelingsfirma som går ut på at:

- Borettslaget stiller én eller to parkeringsplasser til disposisjon for bildelingsaktøren.
- Aktøren leier plassen og utplasserer en fast type bil
- Interesserte i, *og utenfor*, borettslaget kan leie bilen(e)

Styret ønsker å undersøke om det er villighet til å omdisponere én til to parkeringsplasser for utleie til en bildelingsaktør.

Dersom saken blir vedtatt vil vi vente til det blir frigjort en parkeringsplass, ingen vil miste sin parkeringsplass.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke selv å ta stilling i saken, men vil følge flertallets mening i videre arbeid med dette.

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **61**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Honorar til valgkomitéen

Styret har har mottatt et forslag om at valgkomitéen bør honoreres. Begrunnelsen som oppgis er:

"Det er avgjørende at noen tar på seg jobben å finne nye representanter til styret. Arbeidsmengde kan variere.

Vi syns at denne jobben bør honoreres på lik linje med andre de andre styrejobbene."

Styrets kommentar
Valgkomitéens oppgave å finne valgbare kandidater til verv i borettslagets styre, valgkomité og til å representere borettslaget på OBOS' generalforsamling.

Styret foreslår et samlet honorar til valgkomitéen på **NOK 5.000** for 2025/26. Vi mener dette speiler arbeidsmengden, når vi sammenligner med arbeidet styret utfører daglig/ukentlig.

Videre foreslår styret at det utarbeides en tydelig instruks til valgkomitéen, som skal gjelde for arbeidet frem mot neste generalforsamling. Denne bør utarbeides av styret og valgkomitéen i samarbeid. Hvis denne fører til at arbeidsmengden øker, kan honoraret justeres.

Styrets innstilling
Styret foreslår å stemme for honorar til valgkomitéen.

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomitéens godtgjørelse settes til kr 5.000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **75**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Geir Millstein (66 stemmer)
Andre Brettvik (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Millstein
Andre Brettvik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gry Mortensen (69 stemmer)
Thomas Aga Ulvestad (68 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gry Mortensen
Thomas Aga Ulvestad

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Ina Revold Eriksen (72 stemmer)
Mariann Ravnanger (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ina Revold Eriksen
Mariann Ravnanger

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janecke Løyning (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Janecke Løyning

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Myhre Soelberg (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alexander Myhre Soelberg

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. februar kl. 09:00 til 6. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Styrets innstilling
Janecke Løyning foresås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Janecke Løyning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Jostein Lund og **Miri Camilla Jørgensen** er valgt.

> **Forslag til vedtak:**
> Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

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

4. Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Denne saken inneholder to vedlegg.

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

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

Nedenfor presenteres de to alternativene vi skal stemme over:

OBOS Nett
Innhold i avtalen:

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

Priser:

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

Andre betingelser:

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

Telia Flex bredbånd 1000
Innhold i avtalen:

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

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

Priser:

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

Andre betingelser:

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

Antatt behov for fremtiden
Dagens avtale med Telia:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignet med dagens avtale **sparer vi**:

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

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **67**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Janecke Løyning /s/ Møteleder	Miri Camilla Jørgensen /s/ Protokollvitne	Jostein Lund /s/ Protokollvitne

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 32
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. februar kl. 09:00 og lukker 6. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/32

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Borettslagets fellesavtale for internett

Borettslagets avtale med Telia (tidligere Get) strekker seg så langt tilbake som til 2012 – og mulig enda lengre – hele historikken er dessverre ikke tilgjengelig digitalt. Nåværende avtaleperiode går ut i 2025. Det siste året har vi hatt endel problemer med internett og TV, og tiden er inne for å oppgradere til fibernett inn i hver leilighet.

Styrets oppgave er å fremforhandle en fellesavtale som er best mulig tilpasset beboernes behov og vaner, og samtidig sørge for at felleskostnadene holdes nede.

Veivalg

Statistikk fra SSB/Norsk mediebarometer viser at bruken av internett øker for alle aldersgrupper. Mens antallet som ser direkte-TV har gått kraftig ned.

Vi står nå ved et veivalg, der det er naturlig å vurdere om den kollektive avtalen skal inneholde:

- En kombinasjon av internett og TV-pakke som vi har i dag
- Kun raskt internett og fleksibilitet til å velge TV-/strømmetjenester individuelt

Sett deg godt inn i saken før du stemmer

Etter et grundig forarbeid har vi kommet fram til to alternativer som vi tror er gode valg for fellesskapet. Når vi nå stemmer over ønsket alternativ velger vi også hva en ny fellesavtale skal inneholde.

Vi anbefaler alle å sette seg grundig inn i saken, og lese vedleggene som inneholder informasjon fra Norsk mediebarometer og en sammenligning av vurderte løsninger. Hvis noe er uklart still gjerne spørsmål i kommentarfeltet under saken.

Godt valg!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Janecke Løyning foresås som møteleder

Forslag til vedtak

Janecke Løyning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jostein Lund og **Miri Camilla Jørgensen** er valgt.

Forslag til vedtak

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken inneholder to vedlegg.

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

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

Nedenfor presenteres de to alternativene vi skal stemme over:

OBOS Nett
Innhold i avtalen:

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

Priser:

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

Andre betingelser:

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

Telia Flex bredbånd 1000
Innhold i avtalen:

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

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

Priser:

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

Andre betingelser:

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

Antatt behov for fremtiden
Dagens avtale med Telia:

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

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

Sammenlignet med dagens avtale **sparer vi**:

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

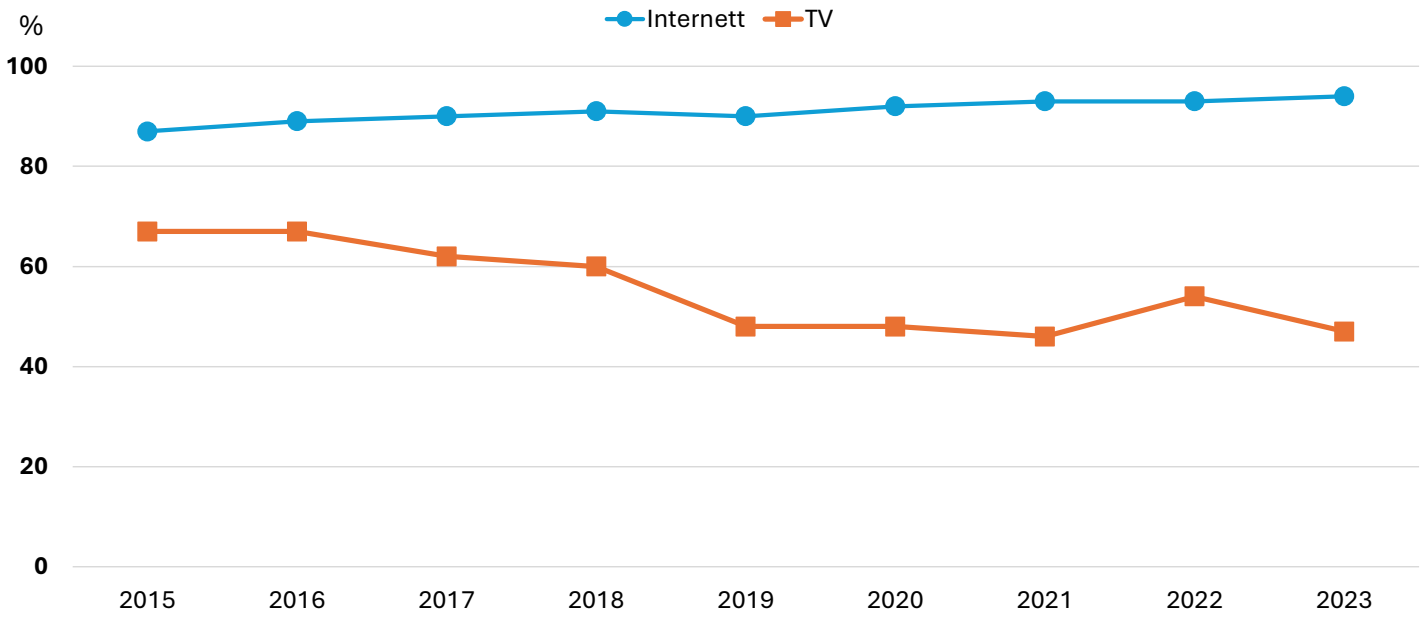
Forslag til vedtak 1
OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)

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

Vedlegg
1. Norsk Mediebarometer.pdf
2. Sammenligning og valgmuligheter.pdf

Samlet bruk av TV og internett per år

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

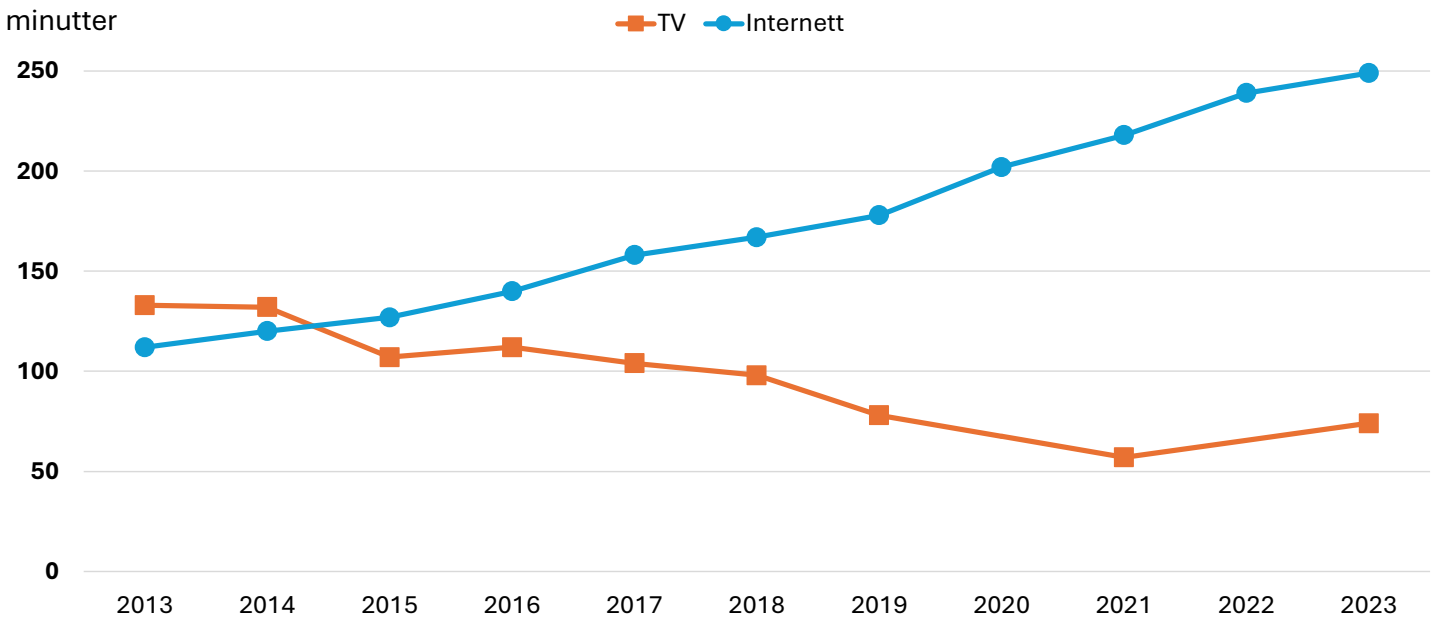


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Tid brukt på TV og internett en gjennomsnittsdag

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

- Minutter brukt på internett øker
- Minutter brukt på TV-titting går ned (tall for 2020 og 2022 mangler)

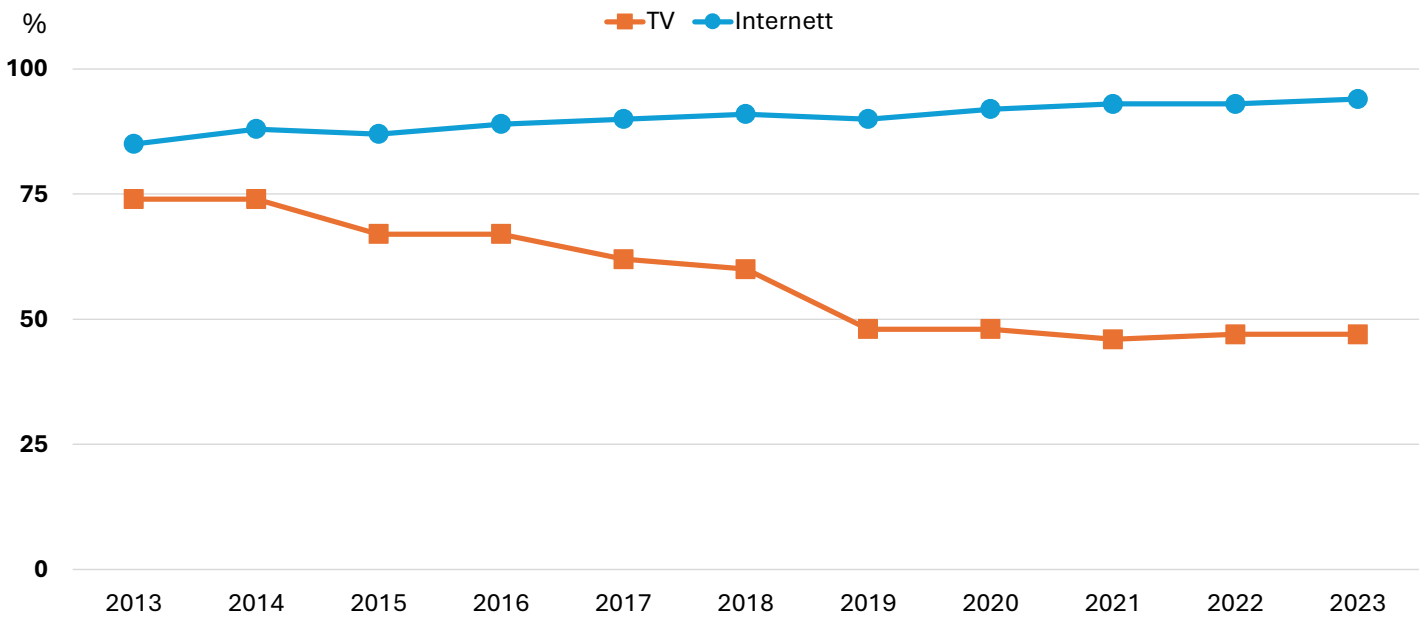


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Andel som har brukt TV og internett en gjennomsnittsdag (i %)

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

- Andel av befolkningen som bruker internett en gjennomsnittsdag øker og nærmer seg 100%
- Andelen av befolkningen som ser TV en gjennomsnittsdag går ned, og ligger i 2023 på 47%.

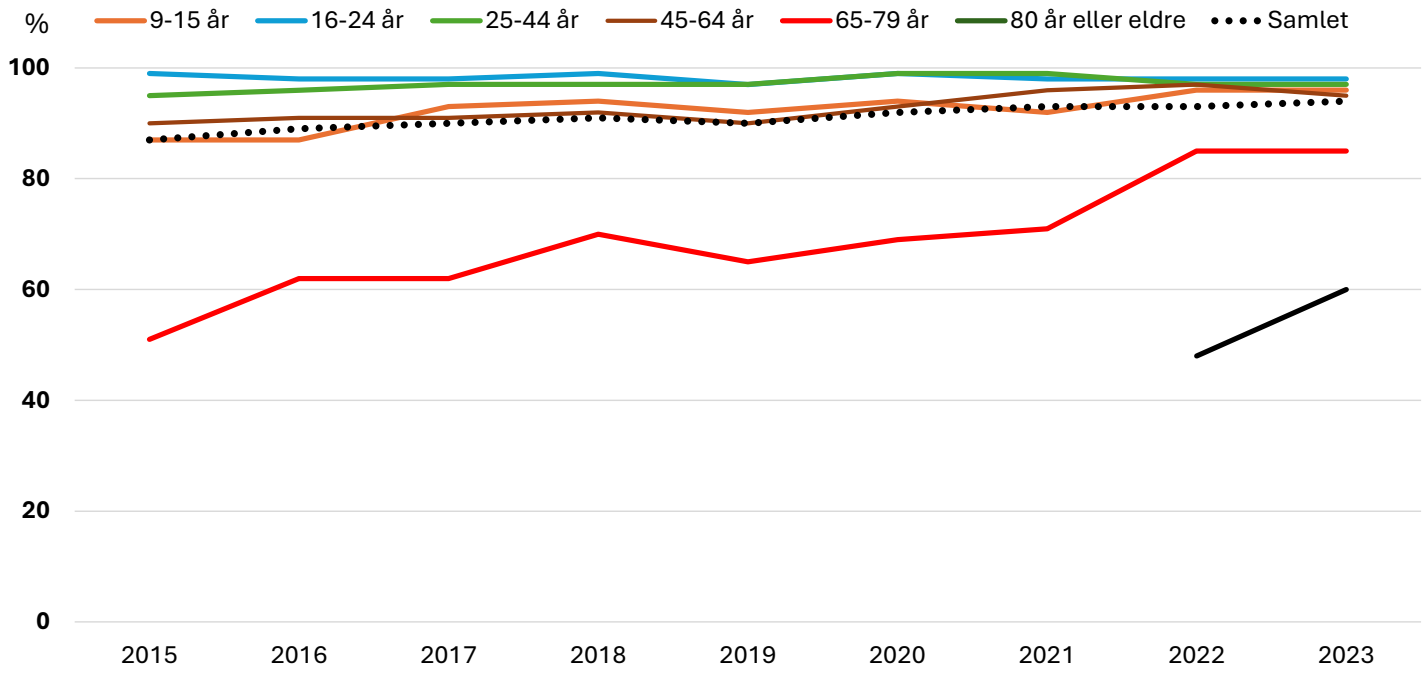


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Bruk av internett per år etter alder og samlet

Aldersgruppen 80 år eller eldre var ikke inkludert i undersøkelsene før i 2022.

- Andelen som bruker internett ligger høyt og øker for de eldste

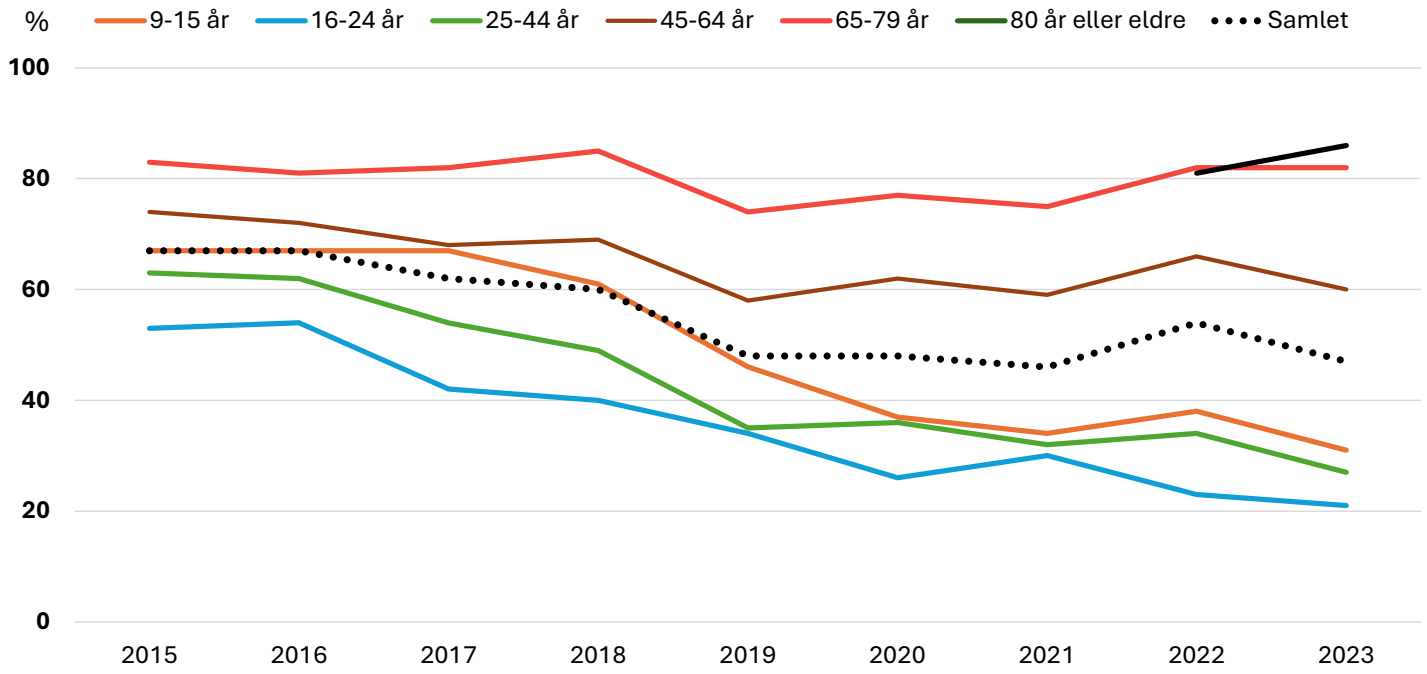


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Bruk av TV per år fordelt på alder og samlet

Aldersgruppen 80 år eller eldre var ikke inkludert i undersøkelsene før i 2022.

- Andelen som ser på TV viser en nedadgående trend



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

Fellesavtale internett – **sammenligning**	FELLESAVTALE OBOS Nett **OBOS Nett**		FELLESAVTALE Telia **Telia 1** Flex bredbånd 1000		UAKTUELL Telia **Telia 2** Flex universal 100	
Årskostnad for borettslaget første år NOK	**619 488,00**		**751 824,00**		**1 036 944,00**	
Prisgaranti	JA		NEI (estimert prisstigning 3%)		NEI (estimert prisstigning 3%)	
Totalkostnad for avtaleperiode (5 år) NOK	**3 097 440,00**		**3 991 536,00**		**5 505 277,00**	
Internett til styrerom	GRATIS		MOT BETALING		MOT BETALING	
Internett til parkeringsfelt med ladestasjoner	GRATIS		MOT BETALING		MOT BETALING	
Nytt fibernett til hver leilighet (Punkt-til-punkt)	INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD		INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD		INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD	
Innhold i avtalen	**Netthastighet**	**TV/strømming**	**Netthastighet**	**TV/strømming**	**Netthastighet**	**TV/strømming**
Alternativ 1	**1000 Mbit/s**	Ingen*	**1000 Mbit/s**	ingen	**750 Mbit/s**	ingen
Alternativ 2		*NRK sine kanaler er gratis for alle via internett. Hver husstand velger selv om de ønsker en TV-/strømmetjeneste og faktureres individuelt. Eks Allente, Riks-TV eller Strim med OBOS-rabatt. Les mer her	50 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng	500 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng
Alternativ 3					250 Mbit/s	Basispakke + 30 TV-poeng
Alternativ 4					100 Mbit/s	Basispakke + 50 TV-poeng
			Basispakke inneholder: NRK 1, 2, 3 og tegnspråk; TV2 Direkte, Zebra, Nyheter, Livsstil; Max; TV3; 3+; Fem; TV Norge; Frikanalen; Lokal-TV; Heim; Naturkanal1; TVL. Hver husstand kan kjøpe ekstra poeng for TV-kanaler/strømmetjenester og internetthastighet ved behov, på samme måte som i dag.			
Åpningstid hjelpetelefon	Mandag–fredag: 08:00–20:00, lørdag: 10:00–14:00, søndag: stengt		Mandag–fredag: 08:00–18:00, lørdag: 09:00–15:00, søndag: stengt			
Responstid hjelpetelefon	Snitt i 2023: **1,53 minutter**		Erfaringsmessig: **ca 20–60 minutter**			

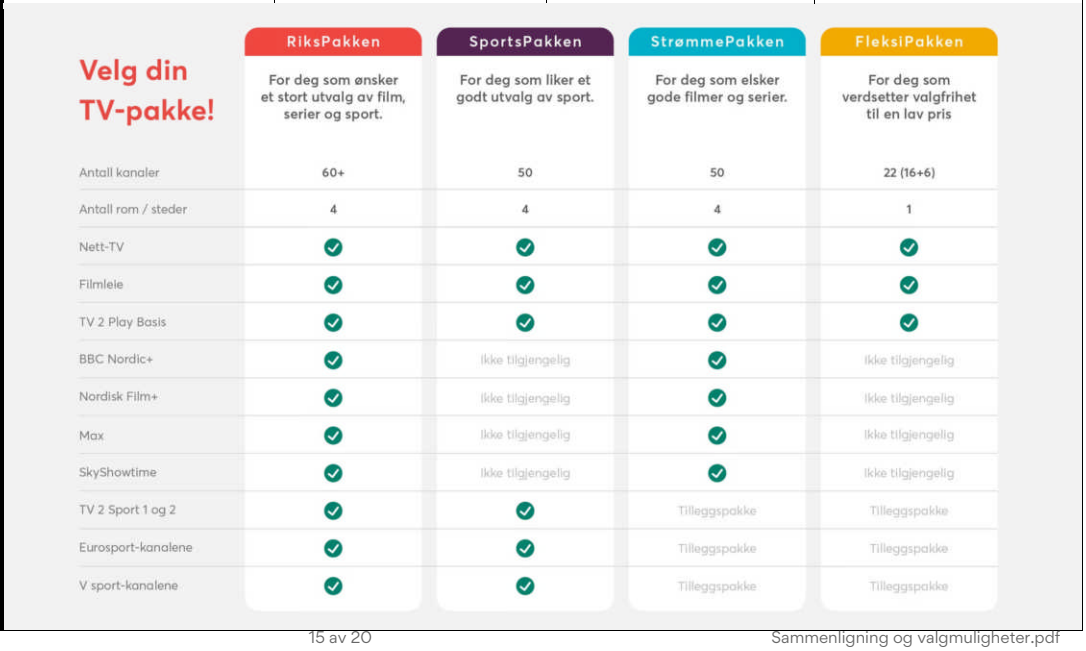
OBOS Nett + Allente

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

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

OBOS Nett + RiksTV

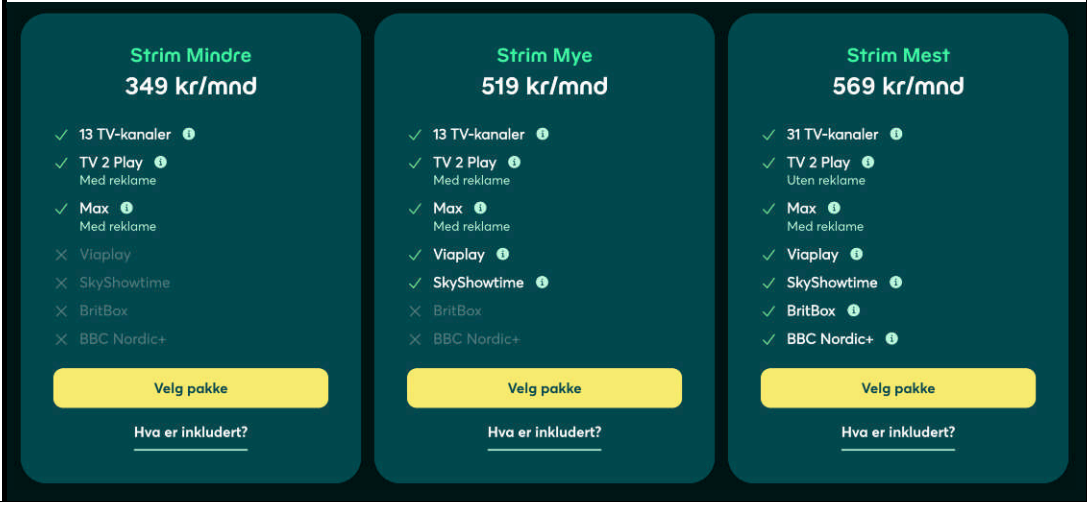
Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/rikstv
Les mer om det totale tilbudet fra RiksTV her: rikstv.no/

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

OBOS Nett + Strim

Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: strim.no/kampanje/oon
Les mer om det totale tilbudet fra Strim her: strim.no

Betales gjennom felleskostnadene		**TV-/strømmepakker fra Strim**		
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	StrimMindre	StrimMye	StrimMest
239,00	**GRATIS**	**349,00**	**519,00**	**569,00**
Prisgaranti i fem år		OBOS Nett-kunder: **Strim gratis i 60 dager**		



Telia Flex bredbånd 1000 + ekstra poeng

Les mer om tilbudet fra Telia her: telia.no/borettslag/flex-bredband-1000/

Betales gjennom felleskostnadene	Selvvalgte tillegg				
Per husstand per måned første år	Ekstra TV-poeng	Bredbåndshastighet			
		50 Mbp/s	250 Mbp/s	500 Mbp/s	1000 Mbp/s
290,00 Prisen vil bli justert hvert år	Uten TV				0,00
	5 TV-poeng	0,00	99,00	199,00	249,00
	30 TV-poeng	99,00	198,00	298,00	348,00
	50 TV-poeng	149,00	248,00	348,00	398,00

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.02.25
Selskapsnummer: 32 **Selskapsnavn:** LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Janecke Løyning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Hvilket forslag stemmer du for?

- ☐ OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)
- ☐ Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 32
LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/32

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

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

"Hei,

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

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

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

Hvordan påvirker det deg som kunde?

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

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

Hilsen Berit Alstad (PWC)"

ANALOGE STEMMESEDLER

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Monica Svoren velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av Revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

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

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

Forslag til vedtak

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
Selskapsnummer: 32 **Selskapsnavn:** LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Monica Svoren velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av Revisor

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

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 120.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Siv Heim.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Monica Svoren velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PRO INVENIA AS
Vestre Rosten 78
7075 TILLER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 11.01.2023
	202201469 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	ENOKS VEI 4	Eiendom:	134/6/0/0
Tiltakshaver:	Telenor Infra AS c/o Fakturamottak	Søker:	PRO INVENIA AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Enoks vei 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppgradering av eksisterende basestasjon med antenner på tak, mottatt 09.01.2023.

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

Godkjente kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202201469			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7

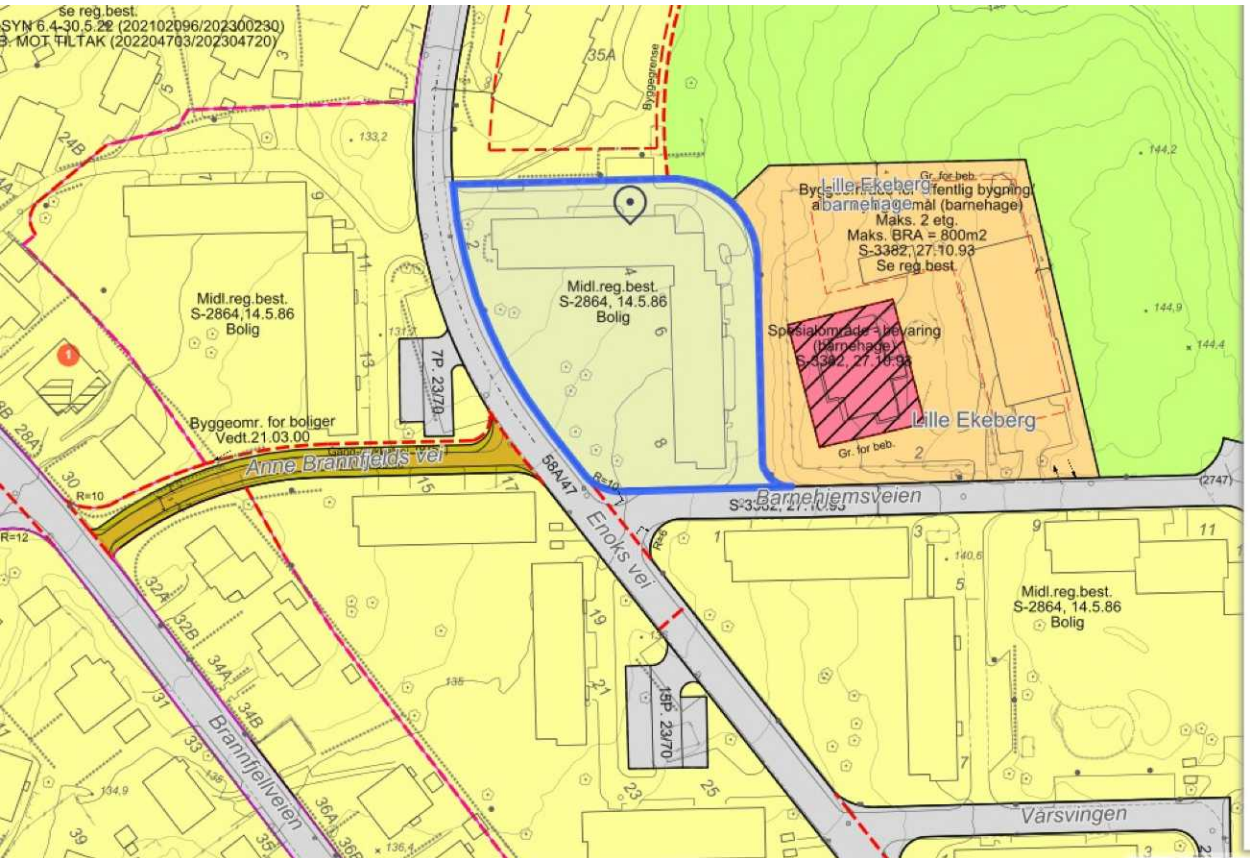
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Telenor Infra AS c/o Fakturamottak, Postboks 4459, 8608 MO I RANA



134/6 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Nordstrand
1181 Oslo
Eiendommen består av flere teiger
Beregnet areal for valgt teig: 3380m²
Se matrikkel og tinglysing

Planer

Kommuneplan

Kommunedelplan (1)

Områderegulering (0)

Reguleringsplaner (2)

Skilt- og reklameplan (0)

Torshovkvartalene (0)

Planprogrammer (0)

VPOR (0) Veiledende plan for offentlig rom

Strategisk plan for Hovinbyen (0

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Kartverket

PANORAMA EIENDOMSMEGLING
POSTBOKS 73 BEKKELAGSHØGDA
1109 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Barnehjemsveien 13 (Alexander Moltubak Løken)
Vår referanse: 3420238/23478060
Bestilling: C3 2024-03-11 (9) 137

Dato
11.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2069	105	13.1.1987	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	134	6	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/2069/105
Uthentet 2024-03-12 12:15

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 134
bnr. 6, 13, 14
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 692 249,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

BYSKRIVEREN I OSLO
13. JAN. 87 002069
DAGBOKFØRT

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale saneringsog fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Eiendomssjefen
Asbjørn Schei /s/

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Håkon Gundersen /s/ Torill Wilmo /s/

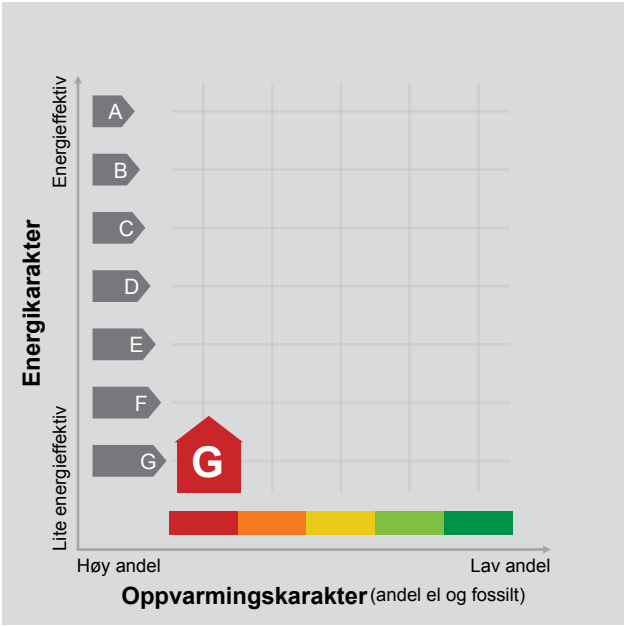
Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

ENERGIATTEST

Adresse	Enoks vei 4
Postnummer	1181
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81124132
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-72817
Dato	29.01.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
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
Enoks vei 4	81124132	H0301	0	0	171

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

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	69 m²
Areal tak	65 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,82 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	217,7 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	1,78 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	2.5.2019

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	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	188,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 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	258,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 365 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	282,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 783 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	282,54 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 365 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	18 365 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 365 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Enoks vei 4, 1181 Oslo
Gnr. 134, Bnr. 6, andelsnr. 171 i LILLE EKEBERG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260276

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Rita Josefsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 938 81 537

E-post: rita.josefsen@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.
