PRIVATMEGLEREN

HOVSETERVEIEN 56A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

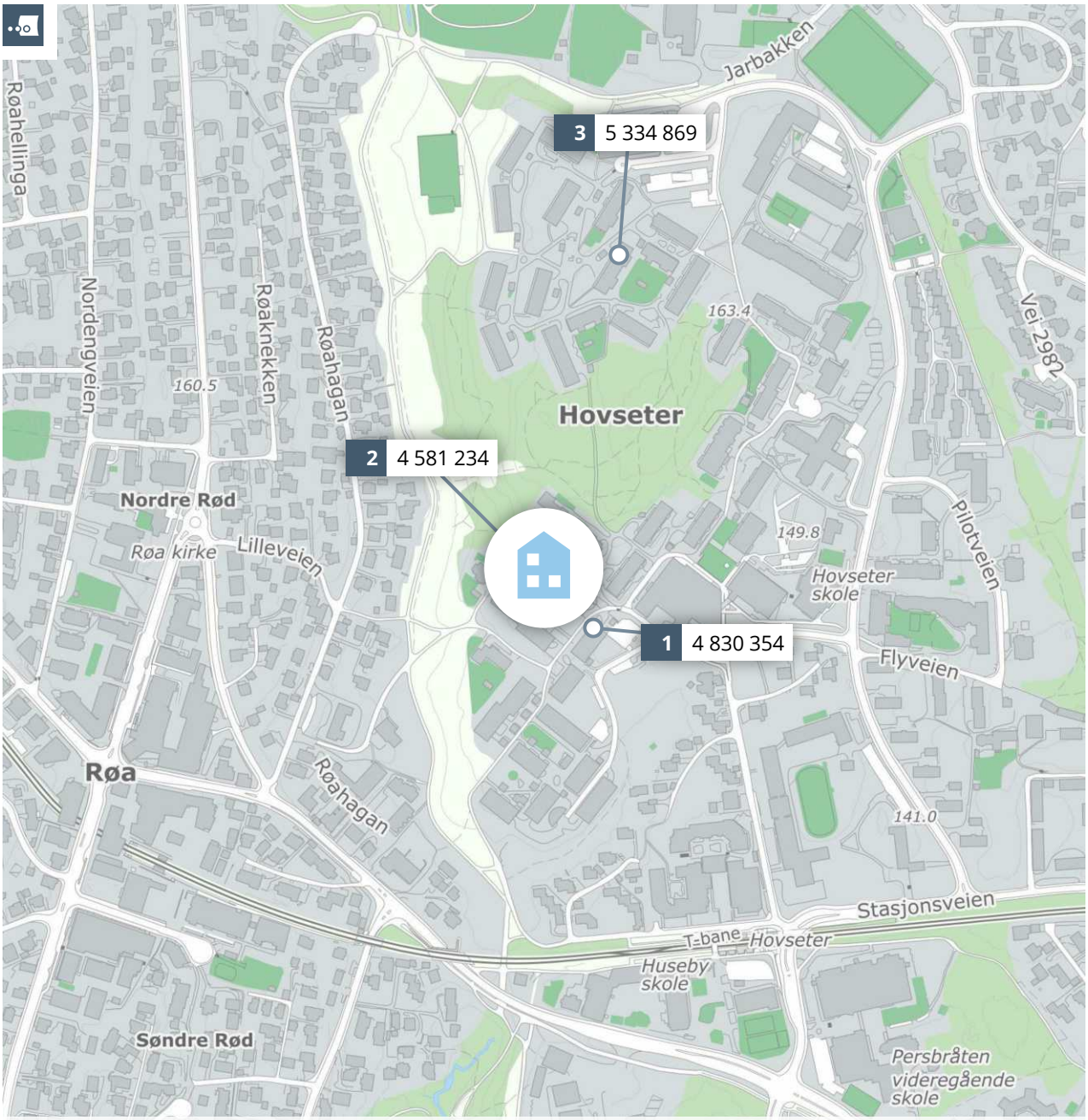
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HOVSETERVEIEN 56 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 01.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hovseterveien 56 A, 0768 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1973

GNR 31 BNR 312 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOVSETER

Verdivurdert til

4 700 000

229 128	4 929 128	91 280
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	2 m²	- m²	34 m²	- m²	- m²
Byggeår						1973

Fellesutgifter	4 313
Formue	59 928
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hovseterveien 52 A 50 m² 1972 6. etg 1 sov	29.01.2026	4 450 000	**4 600 000**	230 354	4 830 354	**96 607**
2 Hovseterveien 56 C 54 m² 1973 4. etg 1 sov	27.10.2025	4 398 000	**4 350 000**	231 234	4 581 234	**84 838**
3 Landingsveien 80 56 m² 1975 7. etg 2 sov	03.03.2026	5 300 000	**5 300 000**	34 869	5 334 869	**95 266**

Bo sentralt og tilbaketrukket i denne lyse og innbydende leiligheten i Hovseterveien 56 A. Boligen har en gjennomgående god standard med smarte løsninger og en unik terrasse som gir deg solrike dager fra morgen til kveld.

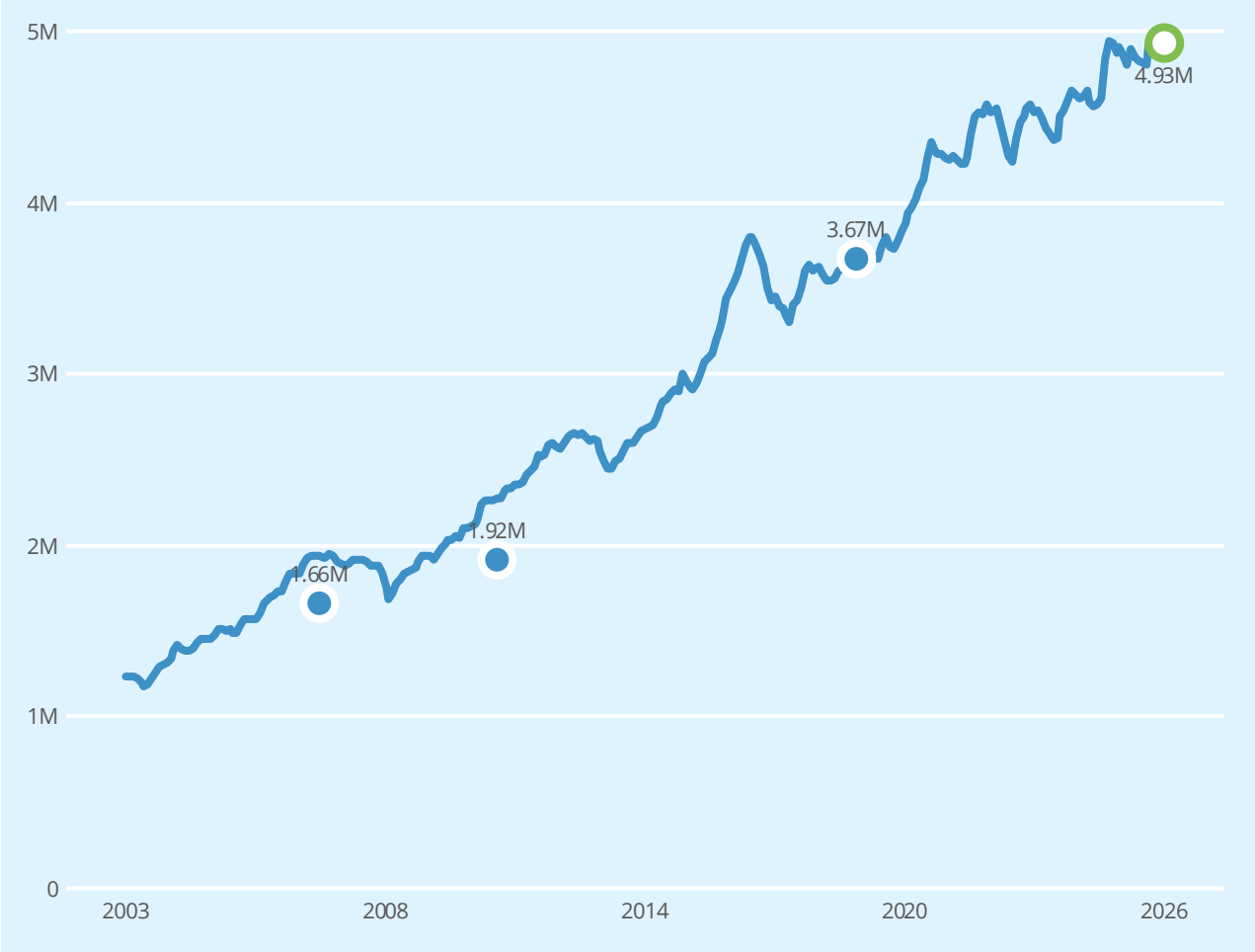
- Solrik terrasse på 33 kvm
- Sigdal kjøkken med kjøkkenøy
- Flott bad med varmekabler fra 2014
- 1-stavs eikeparkett i alle rom
- Mulighet for leie av parkeringsplass med elbil-lader
- Trimrom i borettslaget
- Parkområder rett utenfor døren
- God offentlig kommunikasjon med kort vei til T-bane og buss.
- Fantastisk nærområde, sommer som vinter.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+11 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.05.2019	14.06.2019	11.07.2019	3 500 000	3 510 000	158 951	3 668 951
20.04.2011	04.05.2011	03.06.2011	1 900 000	1 850 000	72 000	1 922 000
03.05.2007	18.05.2007	17.08.2007	1 650 000	1 650 000	14 028	1 664 028

Leiligheter til salgs i HOVSETER grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 838 000 Prisantydning i snitt
6.7M
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
15
dager

Leiligheter solgt i HOVSETER grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

5 845 000 Salgspris i snitt
5 840 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

93 438 Vestre Aker bydel i snitt siste 3 mnd
91 280 Hovseterveien 56 A
Totalpris 4 929 128

83 008 HOVSETER grunnkrets i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Driv

Oppdragsnr.
328260032

Selger 1 navn
Christian Biong Nordin

Gateadresse
Hovseterveien 56A

Poststed	Postnr
OSLO	0768

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260032

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad totalrenovert i 2014
Arbeid utført av	Midt-Telemark Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Medfølger faktura på arbeidene

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Avløpsrør ble rehabilitert med "strømpe" i regi av borettslaget i 2020.
Arbeid utført av	TT-teknikk

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gulvet i leiligheten knirker enkelte steder, og det har noen sprekker. Ellers er det også enkelte steder på veggene der sparkel har sprukket opp.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt elektrisk anlegg i 2014
Arbeid utført av	Elektropluss, avd. Nordstrand

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsyn utført i mai 2019

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ladeboksen på parkeringsplass i garasjeanlegg er levert og driftes av Aneo Mobility

Document reference: 328260032

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny terrasse ble bygget av borettslaget i 2015
Arbeid utført av	I regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det foreligger tilstandsvurderinger ifm. fasaderehabiliteringen i regi av borettslaget. Kjøper bes sette seg inn i prosjektet.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Borettslaget skal rehabilitere verandafasadene. I den forbindelse vil det etter hva jeg skjønner bli montert ny markise og glassvegg på veranda. Kjøper bes sette seg inn i prosjektet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 328260032

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 328260032

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Biong Nordin	4c5101feca2954d55a310b8e321b3dc16de189ae	27.04.2026 15:21:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 328260032

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hovseterveien 56 A, 0768 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 312

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1637 **Eiendomsverdi ref nr:** PJ6871

Autorisert foretak: Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

Multiconsult

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.



Rapportansvarlig

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Modulblokk i betongkonstruksjon, fundamentert til fjell/faste, komprimerte masser.
Fasader hovedsaklig kledd med fasadeplater og kledning.
Flatt tak tekket med takpapp/banemembran.
Innvendig trappeoppgang.
Etasjeskillere i betongelementer.
Trevinduer med isolerglass.
Boligen ble pusset opp innvendig i 2014 av/for tidligere eier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2020 og skyvebalkongdør i malt tre og utvendig aluminiumsbeslag fra 2007.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av andelen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Treterrasse med adkomst i fra stue på ca. 33 m².
Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.
Det foreligger tilstandsvurderinger ifm. fasaderehabiliteringen i regi av borettslaget. Kjøper bes sette seg inn i prosjektet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett
Vegger med malte plater og malt mur.
Himling med malte betongelementer
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom med utgang
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Det er fremlagt faktura
Fliser på vegger og malt betong i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse, det er fremlagt faktura.
Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører.
Det er montert water guard.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.
Hulltaking er foretatt ved/i gang.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter, to vitrinedører, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, glass plater over deler av benk, integrert til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.
Lokale bruksmerker på benkeplate og innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Det er opplyst at leilighetens avløpsrør og sluk er skiftet i 2014.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er plassert i kjøkkenskap
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang.
El-anlegg fra sikring skap i gang og inn i leilighet ble byttet i 2014.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

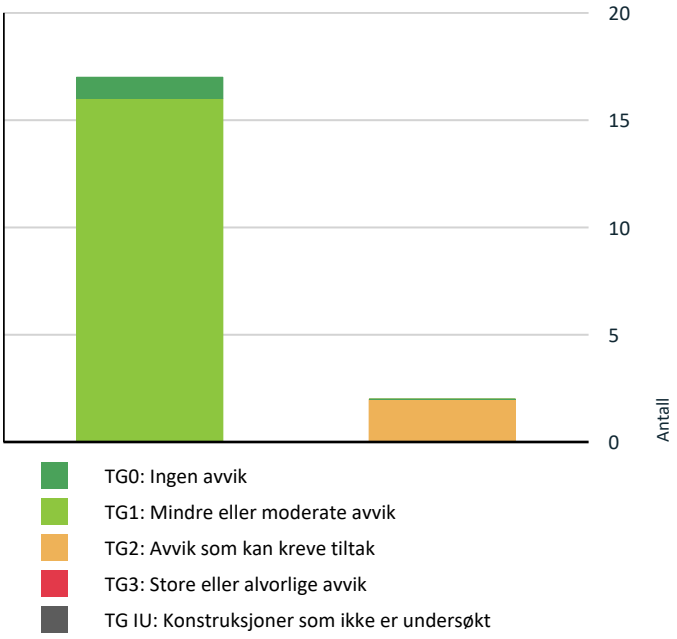
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne andel. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre andeler, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne andel.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er oppført i 1973 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME	Display	Indikasjon	Indikatorskala
<7.8 ---.-	Ingen	Ingen	Ingen
>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR)			Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO)			Gul
>20 MC%WME verdi	WET (VÅT)		Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

Oppsummering av avvik

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom med utgang > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard ut i fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er vedlikeholdt .

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør fra 2020 og skyvebalkongdør i malt tre og utvendig aluminiumsbeslag fra 2007. Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av andelen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Treterrasse med adkomst i fra stue på ca. 33 m².

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.
Det foreligger tilstandsvurderinger ifm. fasaderehabiliteringen i regi av borettslaget. Kjøper bes sette seg inn i prosjektet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett
Vegger med malte plater og malt mur.
Himling med malte betongelementer
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM MED UTGANG

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.
Det er fremlagt faktura

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM MED UTGANG

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt betong i himling.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM MED UTGANG

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM MED UTGANG

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse, det er fremlagt faktura.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM MED UTGANG

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, høyskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører.
Det er montert water guard.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM MED UTGANG

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

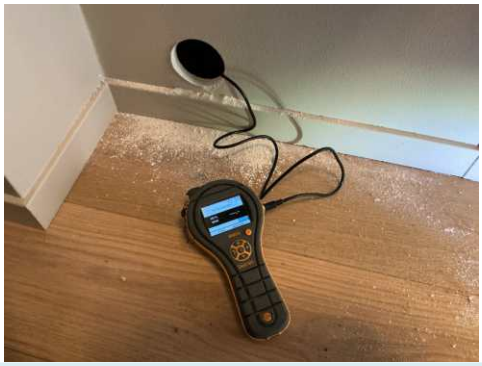
Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM MED UTGANG

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8. Hulltaking er foretatt ved/i gang.



KJØKKEN

UNDERETASJE > SOVEROM

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter, to vitrinedører, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, glass plater over deler av benk, integrert til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.
Lokale bruksmerker på benkeplate og innredning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > SOVEROM

TG 1 Avtrekk

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2014

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Det er opplyst at leilighetens avløpsrør og sluk er skiftet i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjøkkenskap

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang. El-anlegg fra sikring skap i gang og inn i leilighet ble byttet i 2014.

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.
   1973

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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?
    Nei

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

Brannteknisk, trapper, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak

• Vurder sikring mot ras på eiendommen.

Eiendommen ligger innenfor registrert sone for aktsomhet/forekomst for skred hos NVE.



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

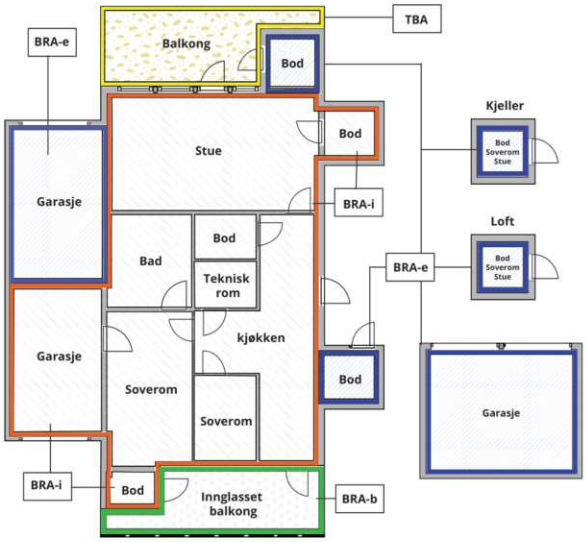
Hva er måleverdig areal?

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)**
Underetasje	54	2		56	34
SUM	**54**	**2**			**34**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, garderobe, bad/vaskerom med utgang, soverom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Uetg. er målt til 53,5 m².
Bod er målt til 2,2 m².
Arealet er tilnærmet det nærest hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Henrik Hals	Takstingeniør
	Christian Biong Nordin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	312		0	10750.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita). Arealet er ikke kontrollert av undertegnede	Eiet

Adresse
Hovseterveien 56 A

Hjemmelshaver
Meklenborg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/MEKLENBORG BORETTSLAG	950446064			Nordin Christian Biong

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hovseterveien 56 A ligger rolig og barnevennlig til ved foten av Holmenkollåsen. Hovseterveien ligger flott plassert mellom marka og Røa. Kort vei til fint turområder og Nordmarka.. Videre er Mærradalen i umiddelbar nærhet med en rekke tur- og rekreasjonsmuligheter. Følger man dalen nordover ender man ved Bogstad camping. Like ved ligger Bogstadvannet og Bogstad Gård. Sydover kan man følge Mærradalen som etterhvert knytter seg til sykkel og gangsti ned mot Frognerparken.

Adkomstvei

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

Om tomten

Fellestomten har internveier, gressplener, trær og beplantning, samt flere sittegrupper.

Varme

Boligen varmes opp med panelovner og varmekabler.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.04.2026	
2	27.04.2026	Gjennomgått egenerklæring.

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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/PJ6871

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

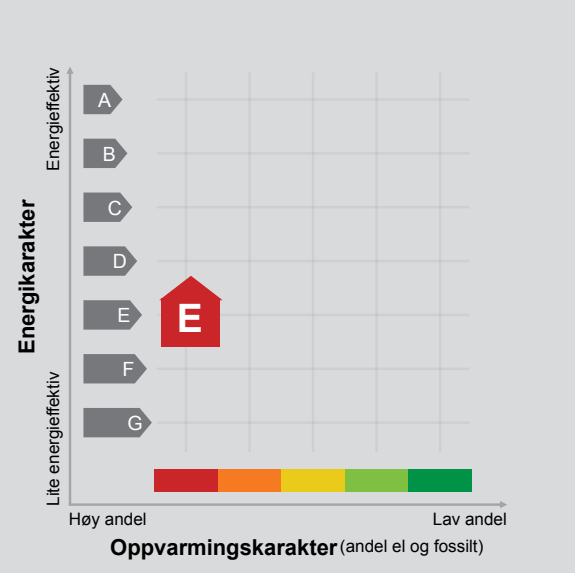
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MEKLENBORG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80752458
Merkenummer	Energiattest-2025-215141
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten 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 enheter (5)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hovseterveien 56A	80752458	U0102	0	0	8
Hovseterveien 54A	80698658	U0102	0	0	2
Hovseterveien 54B	81274754	U0102	0	0	5
Hovseterveien 56B	81274711	U0102	0	0	11
Hovseterveien 56C	81275637	U0102	0	0	14

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	51 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	143 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	205,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %

Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	119,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	189,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 532 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	206,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 453 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	206,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 532 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 532 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 532 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Hovseterveien 56A

Nabolaget Hovseter - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter skole Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	7 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 10.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	2 min
Coop Extra Huseby	6 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

Røa Senter	9 min
Vitusapotek Røa	9 min
Røa Vinmonopol	11 min

SPORT

Hovseter skole	4 min
Hovseterdalen v/Orebakken	7 min
Hovseter Velvære	4 min
EVO Røa	8 min

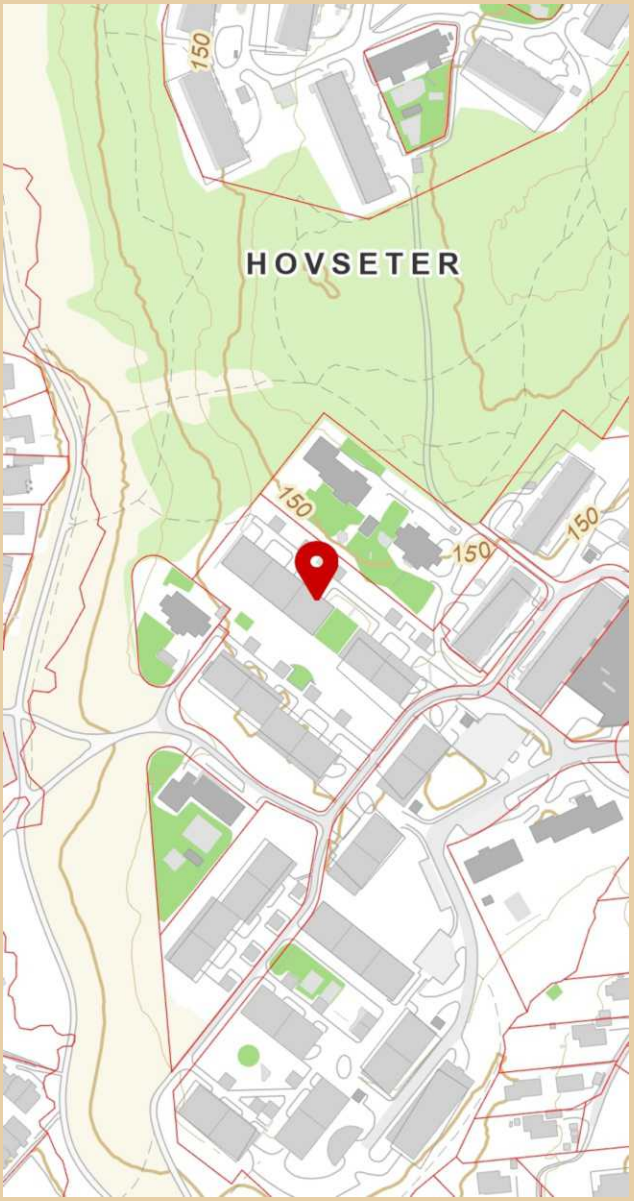
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- 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

Hovseterveien 56A

Nabolaget Hovseter - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter skole Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Hovseter Linje 2	7 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 10.9 km

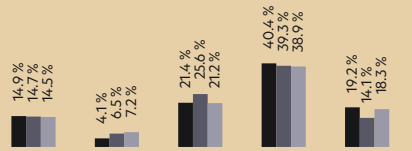
BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	2 min
Coop Extra Huseby	6 min

ALDERSFORDELING



	Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)
Hovseter	14.9 %	4.1 %	21.4 %	40.4 %	19.2 %
Oslo og omegn	14.7 %	6.5 %	25.6 %	39.3 %	14.1 %
Norge	14.5 %	7.2 %	21.2 %	38.9 %	18.3 %

Område	Personer	Husholdninger
Hovseter	1 042	607
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Hovseter skole	4 min
Hovseterdalen v/Orebakken	7 min
Hovseter Velvære	4 min
EVO Røa	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

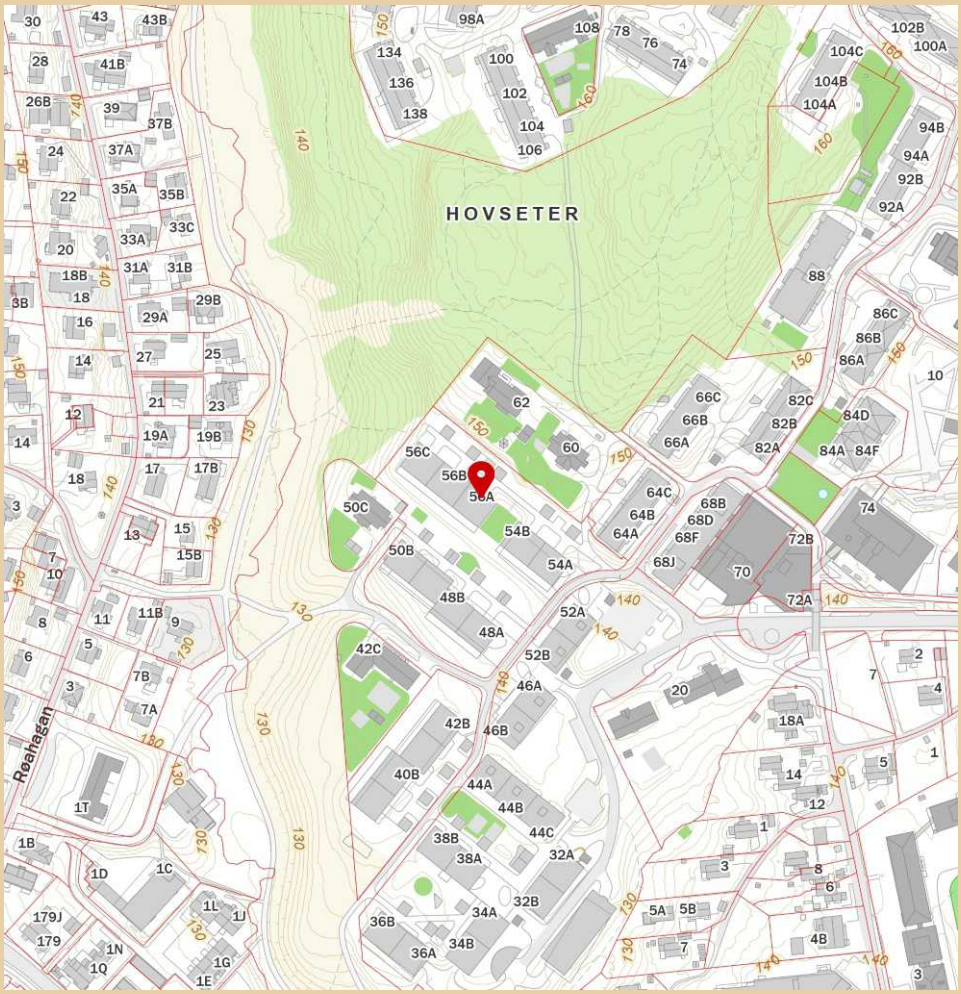
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Hovseterveien 56A

Nabolaget Hovseter - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ...	476 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Huseby skole (1-7 kl.)	545 elever, 26 klasser	7 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	505 elever, 25 klasser	9 min 0.8 km
Holmen skole (1-7 kl.)	567 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	699 elever, 42 klasser	5 min 0.4 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	9 min 3.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter skole	Linje 1N, 46	5 min 0.4 km
Hovseter	Linje 2	7 min 0.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	9 min 4.4 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 4.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 10.9 km

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	2 min
Coop Extra Huseby	6 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	9 min
Vitusapotek Røa	9 min
Røa Vinmonopol	11 min

SPORT

Hovseter skole	4 min
Hovseterdalen v/Orebakken	7 min
Hovseter Velvære	4 min
EVO Røa	8 min

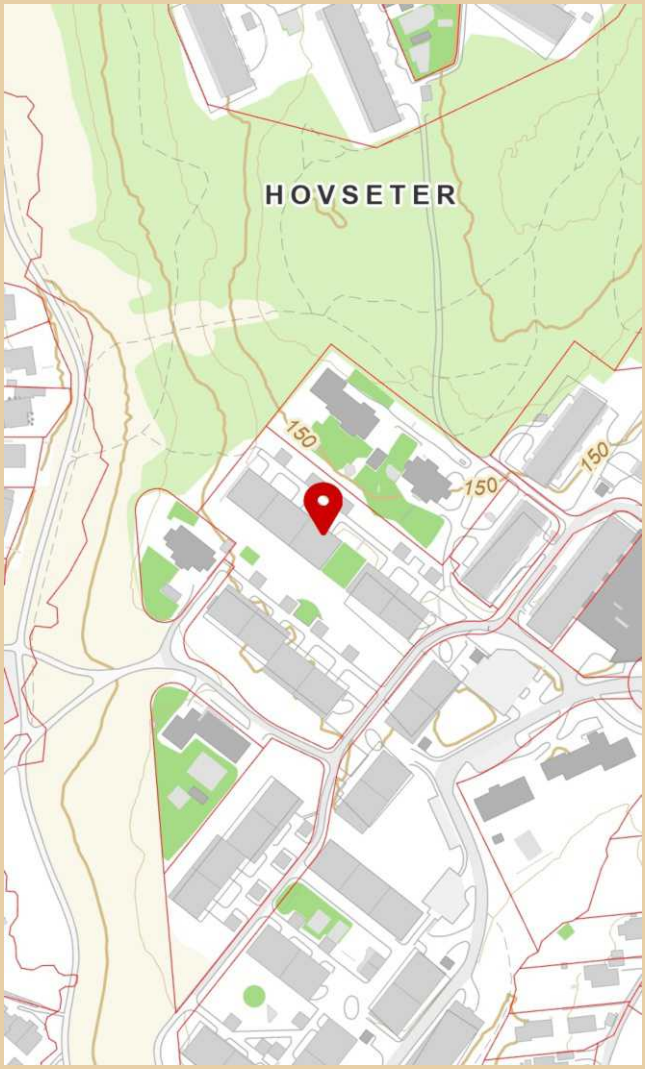
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 413
MEKLENBORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MEKLENBORG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mars kl. 12:00 og lukker 14. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/413

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Det vil bli avholdt et beboermøte 10. mars kl. 19:00 på Hovseter skole (Hovseterveien 74) hvor styret sammen med OBOS Prosjekt vil holde en presentasjon, og det vil være anledning til å stille spørsmål.

Dette møtet er ikke en del av selve generalforsamlingen - den starter dagen etter 11. mars, og foregår digitalt. De som ønsker å levere analog stemmeseddel kan levere dette på styrerommet i Hovseterveien 44C, eller i styrets postkasse utenfor styrerommet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Verandarehabilitering - Fasadeendring
5. Verandarehabilitering - Screens som solskjerming
6. Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Med vennlig hilsen,
Styret i MEKLENBORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Abelhaug Nilsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Sonja Bødker og Øyvind Brodal er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Verandarehabilitering - Fasadeendring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Fasadeendring krever 2/3 flertall av generalforsamlingen.

Fasadeendring vil medføre at veranda-frontene vil endres fra betong til glass og metall. Utseende er som vist på rammesøknad, på Vibbo og på demo-standen i februar.

Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere-vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.

Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.

Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er billigere og lenger levetid

Se vedlegg for bilder og mer informasjon.

Styrets innstilling

OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverk. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongrekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betong-alternativet. Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverk og tilhørende løsninger.

Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk. I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

Forslag til vedtak

Det vedtas fasadeendring - med glass og metall.

Vedlegg

1. Sak 4.pdf
2. Saksdokumenter.pdf

Sak 5

Verandarehabilitering - Screens som solskjerming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For alle leiligheter over bakkeplan har alle entreprenører valgt å prise screens i stede for markiser. Dette er det flere grunner til:

1. Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering

2. Screens er rimeligere

3. Markiser krever vindvakt (elektronikk som automatisk trekker markisene inn ved mye vind)

Bakkeplan må fortsatt ha markiser, uavhengig om det bli screens eller ikke.

Se vedlegg for utfyllende informasjon

Styrets innstilling

Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning. I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser.

Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold. Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styret er FOR etablering av screens

Forslag til vedtak

Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.

Vedlegg

3. Sak 5.pdf

Sak 6

Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Den vant beboer-avstemmingen på MS Forms.

Nøkkelinformasjon fra avstemmingen:
61 % har den grønne på 1. eller 2. valg - 16% har den grønne paletten på sistevalg
34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg - 55 % har eksisterende farger på sistevalg.

Hvis forslaget vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres på de ulike blokkene.

Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå.

Fargevalget er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Se vedlegg for mer informasjon

Styrets innstilling

Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet-fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styret har ingen preferanser på valg av farger.

Forslag til vedtak

Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming

Vedlegg

4. Sak 6.pdf

Sak 4: FASADEENDRING - prisforskjell på glass/metall og betong

Glass og metall (fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		**130.000.000 kr**
Fordeling per leilighet (snitt)		**317.073 kr**
Leilighetstype	**Økning fellesgjeld**	**Økning av mnd leie**
2-roms (77%)	244.146 kr	**1.378 kr**
3-roms (106%)	336.097 kr	**1.897 kr**
4-roms (120%)	380.488 kr	**2.148 kr**
5-roms (136%)	431.219 kr	**2.435 kr**

Utdypende utregning – se lenger ned

Betong (hvis ikke fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		**134.500.000 kr ***
Fordeling per leilighet (snitt)		**328.049 kr**
Leilighetstype	**Økning fellesgjeld**	**Økning av mnd leie**
2-roms (77%)	252.598 kr	**1.426 kr**
3-roms (106%)	347.732 kr	**1.963 kr**
4-roms (120%)	393.659 kr	**2.222 kr**
5-roms (136%)	446.147 kr	**2.519 kr**

*Minstepris. Med en rekke forbehold og stor usikkerhet

Sak 4: FASADEENDRING - forskjell på glass/metall og betong

Argumenter for glass/metall (fasadeendring)

- Billigere enn betong (minst 4,5 millioner kr billigere).
- Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.
- Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.
- Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.
- Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.
- Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Argumenter for betong (ikke fasadeendring)

- Rimeligere enn antatt, men med forbehold fra entreprenører

- Samme uttrykk som nå

Sak 4: FASADEENDRING - styrets innstilling

OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverksfronter. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongbrystning enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betongfront-alternativet.

Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverksfronter og tilhørende løsninger. Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk.

I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

Styrets innstilling:

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

Verandarehabilitering

Informasjon til ekstraordinær digital generalforsamling 11.-14.03. 2026
Presentasjon for beboermøte 10.03. 2026





Digital ekstraordinær generalforsamling

- En digital generalforsamling har tradisjonelt hatt større valgdeltagelse enn fysisk. Styret er opptatt av høyest mulig valgdeltagelse, og har da valgt digital løsning.

- Styret skal sikre demokratisk forankring, både formelt og gjennom dialog med beboere. Vi har hatt flere generalforsamlingsvedtak, fem beboermøter, informasjon på Vibbo, innspill, undersøkelser og dialog med beboere. Nå er det på tide å ta et valg.

- Så fort ekstraordinær generalforsamling er avholdt, går styret i forhandlinger med entreprenører, før kontrakt skrives og arbeidet begynner.

Forventet prosjektkostnad – hva inneholder det?

- Reelt prisgrunnlag fra aktuelle entreprenører:
  - Rigg, drift, kapitalytelser og riving, behandling av vegger/tak og nye fronter med innglassing
  - Sikring av verandafronter under hele anleggsperioden
  - Forskriftsmessige branntekniske løsninger (hindre spredning, forbedret brannskille og ivareta rømningsveier)
  - Miljø- og ombrukstiltak
  - Opsjoner
- Prosjekt- og byggeledelse
- Prosjektbuffer for uforutsette kostnader
- Finansieringskostnader

Skisseprosjektet vs entreprenørenes tilbud

Skisseprosjektet – 19.06.2023:

- Alternativ 0 - Reparasjon og delvis utskifting av rekkverk (viste seg ikke å være mulighet)
  - Totale prosjektkostnader estimert 93 mill. (inkludert 6 % prisstigning per år)
- Alternativ A og B – Utvidelse med fronter i glass eller metal, samt med innglassing
  - Totale prosjektkostnader estimert 139 og 147 mill. (inkludert 6 % prisstigning per år)

Tilbud fra entreprenører:

- Fasadeendringens budsjetterte prosjektkostnad: 130 mill.

Kommentar:

- Skisseprosjektets alt. A og B gjaldt utvidelse av verandaer. Det var ikke interesse for dette i boligselskapet.
- Prisstigning materialkostnader: fra 2023 til jan. 2026, ca. 10 %, større enn est. fra 2023.
- Undersøkelser siden skisseprosjekt viser at alle verandafronter og fasadeplater på gesimsbåndet helhetlig må skiftes ut. Kostnad for dette kommer i tillegg til skisseprosjektets "Alternativ 0".

Entreprenørenes tilbud

Hovedpunkter:

- Tre (3) entreprenører levert tilbud stort spenn i prisene
- Fasadeendring er rimeligste alternativ
  - Betongrekkverk → ca. 4,5 mill. dyrere
  - Betongrekkverk → I tillegg ca. 1,9 mill. dyrere fremtidig vedlikehold neste 30 år
- Planlagt oppstart før sommeren 2026
- Planlagt tid per blokk 3-5 måneder (avhengig av entreprenør)
- Innglassing blir tilnærmet lik prinsippløsning fra Balco.
  - Liten variasjon på løsningen mellom entreprenørene

Forbehold:

- Pga. nært forestående forhandlinger og konkurransehensyn, så gir ikke styret ut prisdetaljer
- Budsjettert kostnadsramme for prosjekt er kjent
- Endelige kostnad/pris for rehabiliteringen er ikke avklart, dette vil avhenge av:
  - Valgte opsjoner
  - Mengdereguleringer
  - Justeringer ifm. kontraktsforhandlinger

Fremtidig vedlikehold av rekkverksløsninger

Forventet prosjektkostnad:

1. Glass og metallrekkverk (fasadeendring):
   - Kr. 130 millioner

2. Betongrekkverksfronter (som i dag):
   - Kr. 134,5 millioner

Prosjektkostnaden for betongrekkverksfronter er ca. 4,5 millioner dyrere enn for glass og metall (fasadeendring)

Forventet fremtidig kostnad - vedlikehold/service :

1. Glass og metallrekkverk:
   - Service ca. hvert 10 år (innglassing)
   - Ca. 6,3 millioner* totalt for service alle balkonger i 30 år

2. Betongrekkverksfronter (som i dag):
   - Vedlikehold ca. hvert 10 år (anbefalt av Sintef)
   - Krever rigg (dyrere uten rigg/stillas)
   - Kr. 8,2 millioner* totalt for vedlikehold, alle balkongrekkverksfronter neste 30 år

Differansen er ca. 1,9 millioner. Fremtidig vedlikehold av rekkverk i betong er dyrere

**Beløp har innberegnet forventet prisstigning på ca. 2,5 årlig*
Annet nødvendig vedlikehold vil komme i tillegg uansett alternativ, betong eller glass og metall

Hva skal stemmes over?

Sak 4: Fasadeendring

Krever 2/3 flertall (67%). Fasadeendring i glass og metall
Hvis det ikke blir 2/3 flertall om fasadeendring, faller forslaget – og det vil bli rehabilitering med betong

Sak 5: Screens vs markiser

Simpelt flertall (50%). Hvis ikke screens – forblir det markiser

Sak 6: Fargevalg på screens/markiser

Simpelt flertall (50%). Hvis ikke den grønne paletten vinner, forblir fargene som nå.

Sak 4: FASADEENDRING - prisforskjell på glass/metall og betong

Glass og metall (fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		**130.000.000 kr**
Fordeling per leilighet (snitt)		**317.073 kr**
Leilighetstype	**Økning fellesgjeld**	**Økning av mnd leie**
2-roms (77%)	244.146 kr	**1.378 kr**
3-roms (106%)	336.097 kr	**1.897 kr**
4-roms (120%)	380.488 kr	**2.148 kr**
5-roms (136%)	431.219 kr	**2.435 kr**

Betong (hvis ikke fasadeendring)		Verdier
Totalentreprenør inkl. opsjoner		**134.500.000 kr ***
Fordeling per leilighet (snitt)		**328.049 kr**
Leilighetstype	**Økning fellesgjeld**	**Økning av mnd leie**
2-roms (77%)	252.598 kr	**1.426 kr**
3-roms (106%)	347.732 kr	**1.963 kr**
4-roms (120%)	393.659 kr	**2.222 kr**
5-roms (136%)	446.147 kr	**2.519 kr**

Utdypende utregning – se lenger ned

*Minstepris. Med en rekke forbehold og stor usikkerhet

Sak 4: FASADEENDRING - forskjell på glass/metall og betong

Argumenter for glass/metall (fasadeendring)

- Billigere enn betong (minst 4,5 millioner kr billigere).
- Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.
- Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.
- Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.
- Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.
- Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Argumenter for betong (ikke fasadeendring)

- Rimeligere enn antatt, men med forbehold fra entreprenører

- Samme uttrykk som nå

Sak 4: FASADEENDRING - styrets innstilling

OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverksfronter. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongbrystning enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betongfront-alternativet.

Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverksfronter og tilhørende løsninger. Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk.

I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

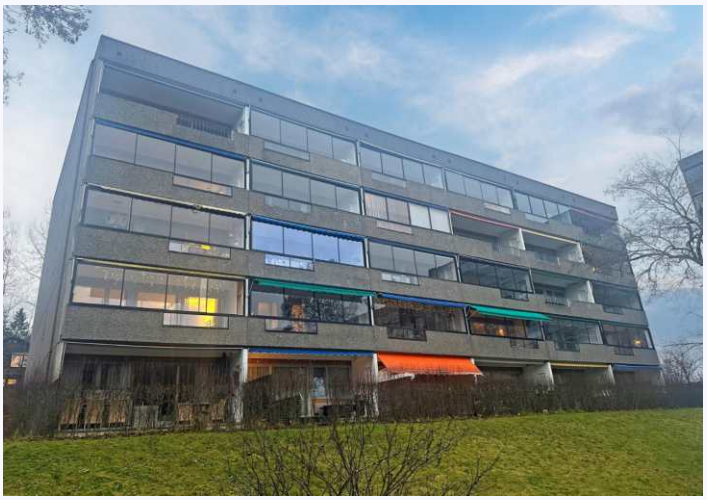
Styrets innstilling:

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

Sak 5: Screens eller markiser

Beboere må ta stilling til om de vil ha screens. Hvis screens ikke får over 50% av stemmene, faller forslaget – og det blir markiser.





Sak 5: Screens eller markiser

Argumenter for screens

- Screens er billigere – ca kr 1,8 millioner billigere. Markiser er ca 13 % dyrere (avhengig av forhandlinger og spesifisering)
- Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering
- Markiser krever vindvakt
- Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.
- Screens stenger ute 90 % av all varme fra sola
- Screenduk er gjennomhullet slik at luft og noe lys slipper inn

Argumenter for markiser

- Samme utrykk som nå
- I en beboerundersøkelse ville flest ha markiser
- Markiser hindrer ikke utsikt på samme måte som screens
- Ved isdannelse i skinner, er det mulig screens ikke fungerer optimalt.
- Noen innspill fra beboere er at man frykter å få mistet muligheten til å lufte samtidig som man skjermer fra solen.

Uansett utfall av vedtaket, så skal bakkeplan uansett ha markiser, slik at de kommer ut til hageflekken sin.

Sak 5: Screens eller markiser- styrets innstilling

Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning.

I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser. Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold.

Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styrets innstilling:

Styret er FOR etablering av screens

Sak 6: Fargevalg på solskjerming

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Hvis den vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres. Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå. Det er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Rammesøknad fargepalett 3 – den grønne

Grågul	S 2010-Y10R
Lys grønn	S 3020-Y
Grønn	S 5020-G90Y
Mørk grønn	S 7010-G50Y



Eksisterende fargepalett

Grå	S 4000-N
Gul	S 0560-Y20R
Oransje	S 0585-Y60R
Rød	S 1580-R
Grønn	S 7020-B90G
Blå	S 3560-R80B



Sak 6: Fargevalg på screens/markiser

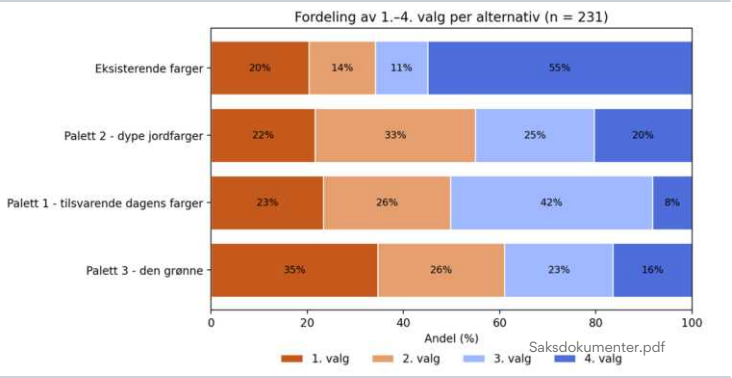
Bakgrunn for fargeendring

Det ble utarbeidet en undersøkelse om valg av fargepaletter for solskjerming februar 2026. Dette var basert på tre fargepaletter fra arkitekt. Hensikten med undersøkelsen var å begrense valgmulighetene til en generalforsamling, og var satt opp som en avstemming. Den **grønne paletten** vant, litt foran de to andre palettene fra arkitekt – men godt foran den eksisterende paletten. Dataene er basert på 231 gyldige stemmer. 5 stemmer er forkastet pga dobbeltstemme, ikke godkjent informasjon og/eller feilregistrering ved manuell stemmegivning. Totalt 16 stk stemte manuelt.

Nøkkelinfo fra avstemmingen:

- 61 % har den grønne paletten på 1. eller 2. valg
- 16% har den grønne paletten på sistevalg

- 34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg
- 55 % har eksisterende farger på sistevalg



Fargepalett 3 - den grønne - kan sees både ved 44C og 46B.

Sak 6: Fargevalg på solskjerming- styrets innstilling

Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styrets innstilling:

Styret har ingen preferanser på valg av farger.

Utfyllende informasjon

Sak 4: FASADEENDRING (glass og metall)

Prosjektkostnad estimert	Verdier
• Totalentreprenør inkl. opsjoner • Prosjektledelse • Finansieringskostnader • Prosjektbuffer for uforutsette kostnader	**130.000.000 kr ***
Antall andeler	410
Fordeling per leilighet (snitt)	**317.073 kr**

* = Lånefinaniseres (økning av borettslagets lån)

Lånekalkulator fra OBOS **	Verdier
Lånesum	130.000.000 kr
Nedbetalingstid	30 år
Rente	5,45 %
Renter og avdrag per måned	734 053 kr
Kostnadsøkning per leilighet (snitt)	1.790 kr

** = https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/bank/

Leilighetstype	Fordelingsbrøk	Økning av fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms	77 %	317.073kr * 0,77 = 244.146 kr	1.790 kr * 0,77 = **1.378 kr**
3-roms	106 %	317.073kr * 1,06 = 336.097 kr	1.790 kr * 1,06 = **1.897 kr**
4-roms	120 %	317.073kr * 1,20 = 380.488 kr	1.790 kr * 1,20 = **2.148 kr**
5-roms	136 %	317.073kr * 1,36 = 431.219 kr	1.790 kr * 1,36 = **2.435 kr**

Sak 4: Betong – ikke fasadeendring

Prosjektkostnad	Verdier
• Totalentreprenør • Prosjektledelse • Finansieringskostnader • Opsjoner • Prosjektbuffer for uforutsette kostnader	**134.500.000 kr ***
Antall andeler	410
Fordeling per leilighet (snitt)	**328.049 kr**

Lånekalkulator fra OBOS **	Verdier
Lånesum	134.500.000 kr
Nedbetalingstid	30 år
Rente	5,45 %
Renter og avdrag per måned	759.462kr
Kostnadsøkning per leilighet (snitt)	1.852 kr

** = https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/bank/

* = Lånefinaniseres (økning av borettslagets lån)

Leilighetstype	Fordelingsbrøk	Økning av fellesgjeld	Økning av mnd leie
2-roms	77 %	328.049kr * 0,77 = 252.598 kr	1.852 kr * 0,77 = **1.426 kr**
3-roms	106 %	328.049kr * 1,06 = 347.732 kr	1.852 kr * 1,06 = **1.963 kr**
4-roms	120 %	328.049kr * 1,20 = 393.659 kr	1.852 kr * 1,20 = **2.222 kr**
5-roms	136 %	328.049kr * 1,36 = 446.147 kr	1.852 kr * 1,36 = **2.519 kr**

Prosessen

Hva har skjedd siden sist beboermøte:

- **Funksjonsbeskrivelse** - ferdigstilt januar
- **Tilbudsbefaring** - Totalentreprenører
- **Befaring og møte med Balco** – Styret
- **Visning for beboere** - demoveranda i glass og metall
- **Beboeravstemning -** Fargepaletter for solskjerming
- **Mottatt tilbud og tilbudssammenstilling** - Totalentreprenører

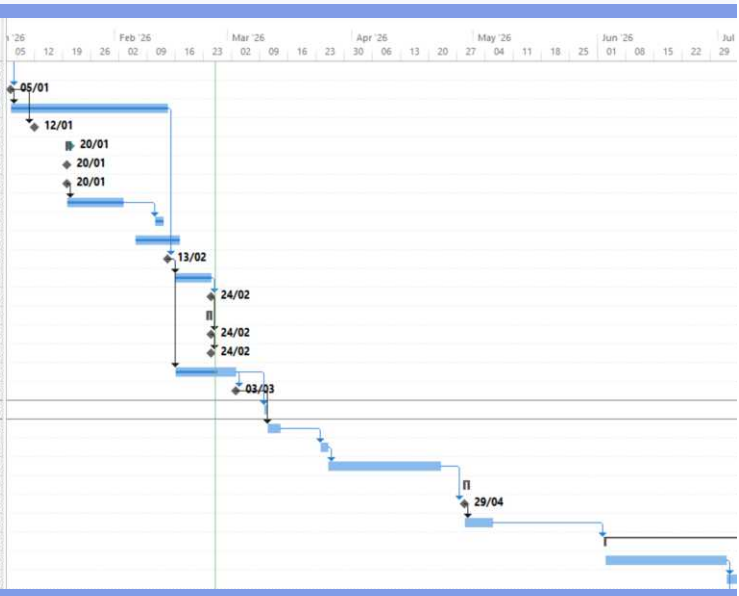
Hva skjer fremover:

- **Ekstraordinær generalforsamling om fasadeuttrykk**
  - Eventuell fasadeendring i henhold til rammesøknad
  - Eventuell endring av fargepalett for solskjerming
  - Eventuell endring fra markise til screens (gjelder ikke første etasje)
- **Oppklarende møter og forhandlinger -** Totalentreprenør
- **Signering av kontrakt -** Totalentreprenør
- **Oppstart -** Rehabiliteringsarbeider

Planen videre

	Task Name	Duration	Start	Finish	% Con
31	**Beboermøte om status og innspill**	0 days	Tue 07/10/25	Tue 07/10/25	100%
32	Utsendelse av beskrivelse for anbud (OBOS-prosjekt)	0 days	Mon 05/01/26	Mon 05/01/26	100%
33	Utarbeide tilbud (entreprenører)	29 days	Tue 06/01/26	Fri 13/02/26	100%
34	Tilbudsbefaring for entreprenører	0 days	Mon 12/01/26	Mon 12/01/26	100%
35	**Styremøte**	**1 day**	**Tue 20/01/26**	**Tue 20/01/26**	**100%**
36	Vedta fremgangsmåte mot ektraordinær generalforsamling	0 days	Tue 20/01/26	Tue 20/01/26	100%
37	Vedta demoveranda fra Balco	0 days	Tue 20/01/26	Tue 20/01/26	100%
38	Bestille demoveranda fra Balco (OBOS Prosjekt)	10 days	Tue 20/01/26	Mon 02/02/26	100%
39	**Visning av demoveranda (Balco og styret)**	2 days	Wed 11/02/26	Thu 12/02/26	100%
40	Beboeravstemning om fargepaletter for solskjerming	7 days	Fri 06/02/26	Mon 16/02/26	100%
41	Motta tilbud fra entreprenører (OBOS-prosjekt)	0 days	Fri 13/02/26	Fri 13/02/26	100%
42	Lage tilbudssammenstilling og sammenligne entreprenør for oppdrag (OBOS-prosjekt)	7 days	Mon 16/02/26	Tue 24/02/26	100%
43	Sende tilbudssammenstilling til styret i Meklenborg (OBOS-prosjekt)	0 days	Tue 24/02/26	Tue 24/02/26	100%
44	**Styremøte**	**1 day**	**Tue 24/02/26**	**Tue 24/02/26**	**100%**
45	OBOS Prosjekt informerer om tilbudssammenstillingen	0 days	Tue 24/02/26	Tue 24/02/26	100%
46	Vedta hvordan dette blir fremstilt mot beboere	0 days	Tue 24/02/26	Tue 24/02/26	100%
47	Forberedel beboermøte og ekstraordinær generealforsamling	11 days	Mon 16/02/26	Mon 02/03/26	75%
48	Sende innkalling til ekstraordinærgeneralforsamling (min. 8d før, maks 20d før)	0 days	Tue 03/03/26	Tue 03/03/26	0%
49	**Beboermøte før generalforsamling**	1 day	Tue 10/03/26	Tue 10/03/26	0%
50	**Ekstraordinær generalforsamling**	3 days	Wed 11/03/26	Fri 13/03/26	0%
51	Avklarende møter med entreprenører	2 days	Tue 24/03/26	Wed 25/03/26	0%
52	Forhandlinger med entreprenører	20 days	Thu 26/03/26	Wed 22/04/26	0%
53	**Styremøte**	**1 day**	**Wed 29/04/26**	**Wed 29/04/26**	**0%**
54	Vedta kontrakt	0 days	Wed 29/04/26	Wed 29/04/26	0%
55	**Signere kontrakt med entreprenør (styreleder)**	5 days	Wed 29/04/26	Tue 05/05/26	0%
56	**Rehabilitere verandaer. Oppstart 4 uker etter signering (entreprenør)**	**404 days**	**Wed 03/06/26**	**Mon 20/12/27**	**0%**
57	Etablere byggeplass	22 days	Wed 03/06/26	Thu 02/07/26	0%
58	Rehabilitering Hovseterveien 32	90 days	Fri 03/07/26	Thu 05/11/26	0%

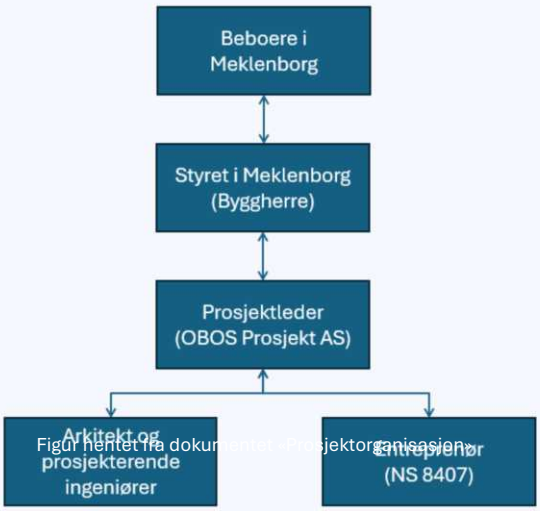
GANTT CHART



Styrets prosjektdokumenter (til info)

Styret har laget noen internt styrende prosjektdokumenter:

- Prosjektorganisasjon
- Prosjektmål
- Usikkerhetsregister
- Plan
- Byggherrens SHA plan
- Byggekomite instruks



Figur hentet fra dokumentet «Prosjektorganisasjon»

Innglassing og solskjerming av alle verandaer

Flere premisser ligger til grunn for valget om innglassing til alle:

- Borettslagets vedtekter § 5-2, og Borettslagsloven § 5-17, om borettslagets vedlikeholdsplikt: I vedlikeholdsplikten ligger det at styret må sørge for å vedlikeholde slik at bygningene ikke utsettes for skade, og at bygningene og fellesareal opprettholder sin verdi.
- Over 50% har innglassing nå. De aller fleste som har innglassing vil oppleve en kraftig forringelse av bostandarden og boligens verdi dersom de ikke får innglassing etter rehabiliteringen. Det vil da være et juridisk spørsmål om borettslaget er økonomisk ansvarlig for forringelsen av verdi, også hvis beboere selv må betale for en ny innglassing.
- En innglassing vil beskytte rehabiliteringen. Det er en god investering for å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader, og øke forventet levetid.
- Innglassing er ikke fasadeendring da kommunen har gitt tillatelse til individuelle innglassinger hos beboere.
- I følge beboerundersøkelse ønsker ca 73% å ha innglassing.
- Frem til nå har beboere selv i praksis hatt vedlikeholdsansvar for både innglassing og markiser. Denne praksisen bryter da med vedtektene. Både før og etter rehabiliteringen, vil vedlikehold av verandaene tilfalle borettslaget – og ikke hver andelseier.

Styrets hovedargumenter for en del valg

Innglassing og solskjerming for alle:

- Regnes som del av den ytre boligmassen, og er dermed borettslagets ansvar, ikke den enkelte beboer
- Litt over 50 % av beboerne har i dag innglassing og 73% ønsker seg.
- De aller fleste som har innglassing vil oppleve en kraftig forringelse av bostandarden om de ikke får innglassing etter rehabiliteringen

Rammeløs eller rammer på innglassing:

- Balco anbefalte ikke deres egne rammeløse innglassing pga mer vedlikehold og kortere levetid, sammenliknet med løsning med rammer.
- Glass (både med og uten rammer) skal kunne svinges inn for å gjøre det lett å renholde
- Glass som kan svinges inn, gjør at de som ikke ønsker innglassing mister minst mulig av verandaen

Markiser på bakkeplan etableres:

- Screens som er dratt ned vil hindre tilgang til uteplassen

Med nye betongfasader får alle innglassing (tillatelse gitt av kommunen 30+ år siden):

- Kommunen tillot for 30+ år siden borettslaget (enkeltbeboere) å glasse inn verandaene. Styret tolker det derfor slik at fasadeendringen som innglassing medfører, allerede er innført og kan videreføres for løsning med nye betongfasader for alle verandaer
- I tillegg legger ny rammetillatelse opp for at innglassing kan etableres på alle verandaer

For fasadeendring valgte styret frosting på glasset opp til 70-80 cm:

- Hindrer fullt innsyn

Verandarehabilitering – Borettslagets økonomi (til info)

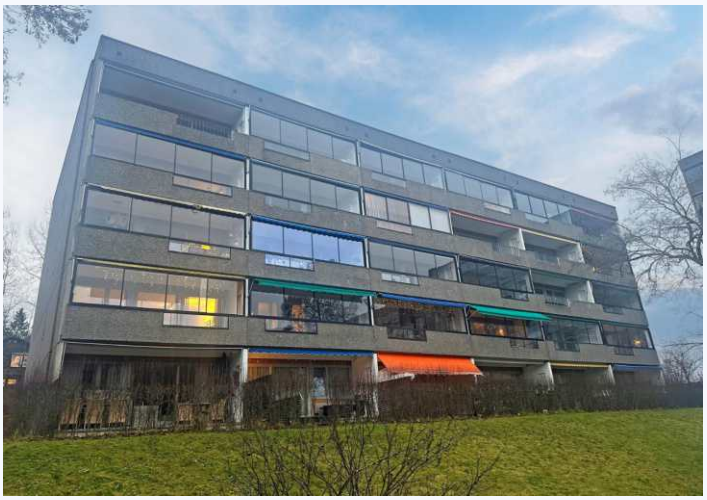
- Styret økte husleien i 2025 med totalt 10 %. Av to hovedgrunner:
  1. Ønske om økt tilgjengelige midler for å kunne ta større uforutsette utgifter i forbindelse med verandarehabiliteringen.
  2. For å få en jevn stigning av husleien opp mot det vi forventer blir nytt nivå etter rehabiliteringen.
- Samme husleieøkning er vedtatt for 2026.
- Måned for måned får vi økte tilgjengelig midler.

Beskrivelse	Verdier
Borettslagets totale lån per 2026.02.25:	122.057.386 kr
Nedbetaling av lån	Kvartalsvis
Nominell rente	4,49 %
Lånet forfaller	2055
Prosjekter som er lånefinansiert	**År (avsluttet)**
Utegarasje, rehabilitering	2025
Nye dører til uteboder	2024
Strømpelegging av avfallssjakter	2024
Soilrør rehabilitering	2022
Nye heiser	2021

Sak 5: Screens eller markiser

Beboere må ta stilling til om de vil ha screens. Hvis screens ikke får over 50% av stemmene, faller forslaget – og det blir markiser.





Sak 5: Screens eller markiser

Argumenter for screens

- Screens er billigere – ca kr 1,8 millioner billigere. Markiser er ca 13 % dyrere (avhengig av forhandlinger og spesifisering)
- Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering
- Markiser krever vindvakt
- Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.
- Screens stenger ute 90 % av all varme fra sola
- Screenduk er gjennomhullet slik at luft og noe lys slipper inn

Argumenter for markiser

- Samme utrykk som nå
- I en beboerundersøkelse ville flest ha markiser
- Markiser hindrer ikke utsikt på samme måte som screens
- Ved isdannelse i skinner, er det mulig screens ikke fungerer optimalt.
- Noen innspill fra beboere er at man frykter å få mistet muligheten til å lufte samtidig som man skjermer fra solen.

Uansett utfall av vedtaket, så skal bakkeplan uansett ha markiser, slik at de kommer ut til hageflekken sin.

Sak 5: Screens eller markiser- styrets innstilling

Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning.

I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser. Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold.

Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styrets innstilling:

Styret er FOR etablering av screens

Sak 6: Fargevalg på solskjerming

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Hvis den vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres. Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå. Det er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Rammesøknad fargepalett 3 – den grønne

Grågul	S 2010-Y10R
Lys grønn	S 3020-Y
Grønn	S 5020-G90Y
Mørk grønn	S 7010-G50Y



Eksisterende fargepalett

Grå	S 4000-N
Gul	S 0560-Y20R
Oransje	S 0585-Y60R
Rød	S 1580-R
Grønn	S 7020-B90G
Blå	S 3560-R80B



Sak 6: Fargevalg på screens/markiser

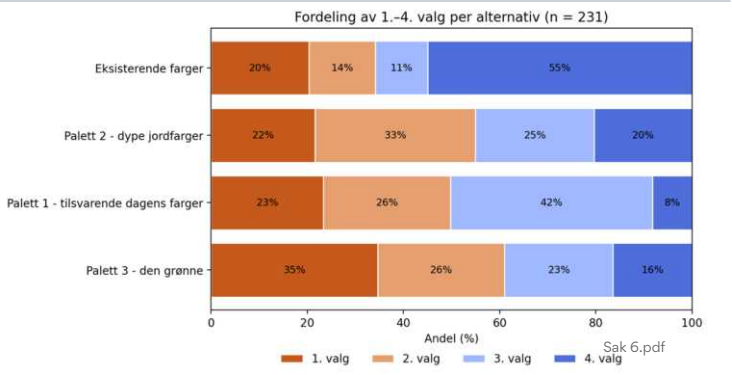
Bakgrunn for fargeendring

Det ble utarbeidet en undersøkelse om valg av fargepaletter for solskjerming februar 2026. Dette var basert på tre fargepaletter fra arkitekt. Hensikten med undersøkelsen var å begrense valgmulighetene til en generalforsamling, og var satt opp som en avstemming. Den **grønne paletten** vant, litt foran de to andre palettene fra arkitekt – men godt foran den eksisterende paletten. Dataene er basert på 231 gyldige stemmer. 5 stemmer er forkastet pga dobbeltstemme, ikke godkjent informasjon og/eller feilregistrering ved manuell stemmegivning. Totalt 16 stk stemte manuelt.

Nøkkelinfo fra avstemmingen:

- 61 % har den grønne paletten på 1. eller 2. valg
- 16% har den grønne paletten på sistevalg

- 34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg
- 55 % har eksisterende farger på sistevalg



Sak 6.pdf

Fargepalett 3 - den grønne - kan sees både ved 44C og 46B.

Sak 6: Fargevalg på solskjerming- styrets innstilling

Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styrets innstilling:

Styret har ingen preferanser på valg av farger.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 11.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.03.26
Selskapsnummer: 413 **Selskapsnavn:** MEKLENBORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christian Abelhaug Nilsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sonja Bødker og Øyvind Brodal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Verandarehabilitering - Fasadeendring

Det vedtas fasadeendring - med glass og metall.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Verandarehabilitering - Screens som solskjerming

Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kaoutar El Malmi
HOVSETERVEIEN 42A

Dato: 31.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529695
9097506

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 311

Vi viser til bestilling av 20260331 for HOVSETERVEIEN 42A.

GNR. 31 BNR. 311

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.1972.

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

4401 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

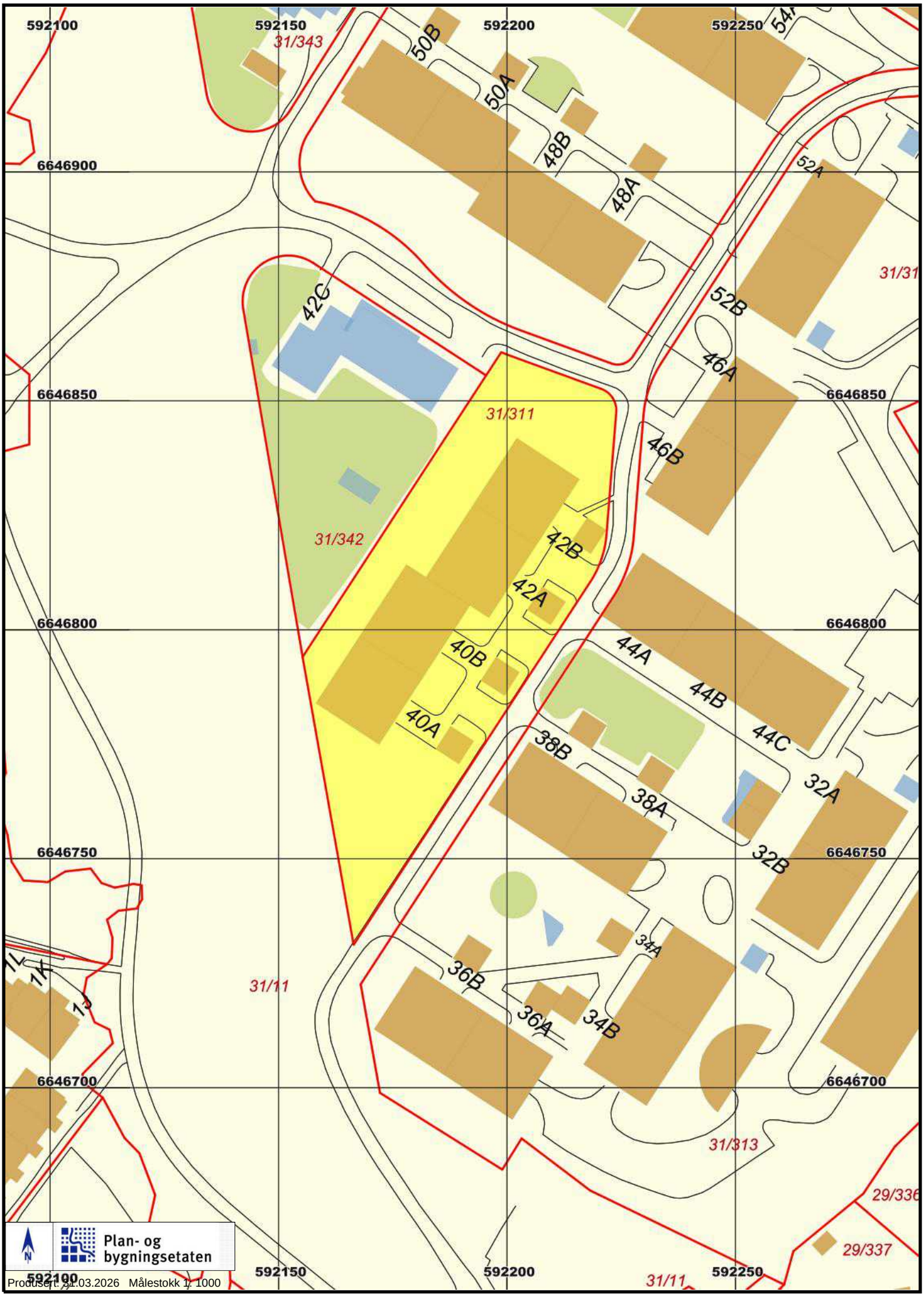
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


592100
592150
592200
592250
6646900
6646850
6646800
6646750
6646700
31/343
31/311
31/342
31/11
31/313
29/336
29/337
50B
50A
48B
48A
52A
52B
46A
46B
42C
42B
42A
40B
40A
44A
44B
44C
38B
38A
32A
32B
34A
36B
36A
34B
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 31.03.2026 Målestokk 1: 1000

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for MEKLENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446064
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mars kl. 12:00 til 14. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 268.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christian Abelhaug Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **227**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sonja Bødker og Øyvind Brodal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **227**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **227**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Verandarehabilitering - Fasadeendring

Fasadeendring krever 2/3 flertall av generalforsamlingen.

Fasadeendring vil medføre at veranda-frontene vil endres fra betong til glass og metall. Utseende er som vist på rammesøknad, på Vibbo og på demo-standen i februar.

Entreprenører fraråder betongrekkverk som løsning, pga. nødvendigheten av tykkere rekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Betongfront blir tykkere enn nå fordi armeringen krever mer overdekning. En entreprenør har forbehold om konstruksjonen tåler belastningen.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er rimeligere, har rimeligere-vedlikeholdskostnad og kan beskytte betongflater på veranda bedre enn dagens løsning.

Rekkverkshøyden blir høyere fra 10m over bakken. For betongrekkverk blir det mindre lysinnslipp enn med glass.

Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

Entreprenører og Obos Prosjekt anbefaler glass/metall fordi det er billigere og lenger levetid

Se vedlegg for bilder og mer informasjon.

Styrets innstilling
OBOS Prosjekt og entreprenørene selv fraråder betongrekkverk. Dette påpekes i tilbudene levert. Årsak: Nødvendigheten av tykkere betongrekkverk enn dagens, samt fordyrende fremtidig vedlikehold.

Det er også noen byggetekniske usikkerheter, deriblant høyde på front, vektbelastning, lysinnslipp og tykkelse som må løses i betong-alternativet. Det er større økonomisk usikkerhet knyttet til betongrekkverk og tilhørende løsninger.

Styret mener risikoen for kostnadsoverskridelse er større med betongrekkverk. I tillegg mener styret at pris og kostnad for fremtidig vedlikehold, er viktig. Derfor ønsker styret glass/metall.

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

> **Forslag til vedtak:**
> Det vedtas fasadeendring - med glass og metall.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **215**
Antall stemmer mot vedtaket: **38**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

5. Verandarehabilitering - Screens som solskjerming

For alle leiligheter over bakkeplan har alle entreprenører valgt å prise screens i stede for markiser. Dette er det flere grunner til:

1. Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering

2. Screens er rimeligere

3. Markiser krever vindvakt (elektronikk som automatisk trekker markisene inn ved mye vind)

Bakkeplan må fortsatt ha markiser, uavhengig om det bli screens eller ikke.

Se vedlegg for utfyllende informasjon

Styrets innstilling
Styret mener hovedargumentet med pris er viktig, som taler for screens. Det er også en mer holdbar løsning. I tillegg fraråder entreprenørene selv sterkt markiser.

Markiser er utsatt for vær og vind, og som vil øke fremtidige utgifter til vedlikehold. Totalt sett er fordelene større med screens. De har bedre funksjoner i sterkere vind, er bedre egnet for vannhåndtering og branntilpassing.

Screens kan rulles helt inn og skjules for vær og vind. Med dagens markiser er det veldig synlig – og det er mange stygge misfarginger.

Styret vedkjenner at screens som alternativ burde vært fanget opp før og utredet, men velger likevel å innstille for screens.

Styret er FOR etablering av screens

> **Forslag til vedtak:**
> Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **197**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

Det stemmes over den grønne paletten (Palett 3). Den vant beboer-avstemmingen på MS Forms.

Nøkkelinformasjon fra avstemmingen:
61 % har den grønne på 1. eller 2. valg - 16% har den grønne paletten på sistevalg
34 % har eksisterende farger på 1. eller 2. valg - 55 % har eksisterende farger på sistevalg.

Hvis forslaget vinner, velger arkitekten hvor de ulike fargene i paletten skal plasseres på de ulike blokkene.

Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå.

Fargevalget er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Se vedlegg for mer informasjon

Styrets innstilling
Styret har ingen preferanser på valg av farge, og overlater dette til beboere. Flere har påpekt at det er feil at arkitekten skal legge premisset for valget og/eller at enkeltfarger burde vært oppe til debatt/avstemming.

Styret vet at fargevalg engasjerer, men det er logistisk vanskelig å få en uttømmende debatt blant alle beboere om alle tenkelige farger. Derfor overlot vi til arkitekten å bestemme fargepaletter, som har tegnet-fasadeendringen.

Viktig å merke seg er at hvis den grønne vinner, vil arkitekten bestemme hvor de ulike fargene skal være på blokkene. Hver leilighet skal med andre ord ikke få velge. Det gjør de ved eksisterende farger.

Styret har ingen preferanser på valg av farger.

Forslag til vedtak:

Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **153**
Antall stemmer mot vedtaket: **96**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Oslo

S-1733

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Husordensregler

for

Meklenborg Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 21.05.2019
Sist endret på generalforsamling 23.05.2024

HUSORDENSREGLER FOR MEKLENBORG BORETTSLAG

Innledning

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

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

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

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

1. Bruk av leiligheten

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

2. Bruk av verandaene

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

3. Tørking/lufting av tøy

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

4. Oppganger og fellesrom

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

5. Bruk av heiser

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

6. Parkering og bruk av motorisert kjøretøy

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

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

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

7. Indre vedlikehold

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

8. Rengjøring

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

9. Dyrehold.

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

10. Grøntarealet

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

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

11. Avfall

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

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

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

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

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

Vedlegg:

EGENERKLÆRING DYREHOLD

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 413

MEKLENBORG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MEKLENBORG BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Forretningsorden

1. Generalforsamlingen gjennomføres i henhold til lov om borettslag og borettslagets vedtekter.

2. Generalforsamlingen ledes av styrets leder eller av en møteleder valgt av generalforsamlingen.

3. Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i henhold til lov og vedtekter.

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

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

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

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

· Innledningsforedrag må ikke overstige 5 min.

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

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

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

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i MEKLENBORG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ole Vegard Tveita er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0413 Meklenborg Borettslag.pdf
2. 413 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 600 000,-

Forslag til vedtak 2

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

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Forslag fremmet av:
Nils Andreas Foldal, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteens honorar var i 2024 kr. 40 000,-

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

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

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

Roller og kandidater

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

- Christian Abelhaug Nilsen

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

- Guro Buvik
- Trude Hellebrekke

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

- Judith Winterl
- Sven Ole Engelsvold

Vedlegg

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

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Christian Abelhaug Nilsen

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

- Guro Buvik

Vedlegg

1. Torgny Birkeland - forslag 28.2.25 delegater.pdf

Sak 10

Valg av valgkomite

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

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

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

Roller og kandidater

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

- Linn Forberg

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

- Jorunn Offenberg

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Norlean Mascarinas

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

- Terje Hofsmarken

Vedlegg

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

Sak 11

Forslag om granskning

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 12

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

Forslag fremmet av:
Abraham Dubowski, Hovseterveien 48B

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 13

Utgifter til garasje og fordeling av denne

Forslag fremmet av:
Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 14

Låneopptak

Forslag fremmet av:

Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

2. Ethvert låneopptak må begrunnes.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslagene.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 15

Vedtak punkt 20 på generalforsamlingen våren 2024.

Forslag fremmet av:
Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Styret har pr 27.02.2025 ikke gjennomført dette.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke dette.

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

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

Sak 16

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

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

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til endring av tekst i vedtektene p. 8.1.(2) og p. 8.5.
Endringene er understreket og vil ha tilbakevirkende kraft. Blir endringene vedtatt av generalforsamlingen vil de oppdaterte vedtektene tre i kraft umiddelbart etter vedtaket og før årets valg av tillitsvalgte. Det betyr at de som allerede har vært i styret eller valgkomiteen i seks år eller mer, eller som vil passere seks år ved gjenvalg, ikke kan velges igjen på denne generalforsamlingen.

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

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

8-5 Valgkomité.
Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer, fortrinnsvis 5 medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitémedlemmer er to (2) år, og medlemmene kan gjenvelges for inntil seks (6) år sammenhengende. Karantenetid er to (2) år. Valgkomitéen har ansvar for at ingen beboer innstilles til verv i mer enn totalt seks (6) år sammenhengende. Valgkomitéen velges av generalforsamlingen.

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 17

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

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

(2)

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

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

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

Sak 18

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

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

Styrets innstilling

Styret mener det allerede står i vedtektene.

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

Forslag til vedtak

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

Sak 19

Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5 forandres til:

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

Styrets innstilling

Styret mener punkt 1-3 allerede står i vedtektene.

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

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

Forslag til vedtak

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

Sak 20

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

Forslag fremmet av:
Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

Vi takker alle som bidrar til et godt fellesskap!

Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 24. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 445 715**	**5 709 688**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 556 600	-8 235
Tilbakeføring av avskrivning	14	32 594	79 022
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-116 541
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-105 639 858	-2 211 932
Tillegg nye lån	16	121 900 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-6 979	-6 287
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**7 729 157**	**-2 263 973**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**11 174 872**	**3 445 715**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	17 097 524	5 016 088
Kortsiktig gjeld	-5 922 652	-1 570 373
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**11 174 872**	**3 445 715**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 833 701	545 796
Skyldige offentlige avgifter	19	175 585	172 475
Påløpte renter		1 422 842	491 616
Påløpte avdrag		0	172 726
Påløpte kostnader		297 782	0
Annen kortsiktig gjeld	20	192 742	187 759
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 922 652**	**1 570 373**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**92 059 126**	**79 915 296**
Pantstillelse	21	260 534 800	187 121 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg Hege Kristin Lunde Christian Nilsen

Øyvind Strand Guro Buvik

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 353 306
Overtid	-92 293
Annen lønn, ikke feriepenger	-300 000
Påløpte feriepenger	-192 742
Fri bolig	-53 940
Naturalytelser speilkonto	53 940
Arbeidsgiveravgift	-381 887
Pensjonskostnader innskudd	-35 775
AFP-pensjon	-53 269
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 145
Yrkesskadeforsikring	-10 717
Gaver til ansatte	-12 360
Bedriftshelsetjeneste	-17 396
Arbeidsklær	-16 340
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 467 230**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 773, jf. noten om andre driftskostnader.
Valgkomiteen har i tillegg fått utbetalt kr 40 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-81 766
OBOS Prosjekt AS	-81 189
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 861
Andre konsulenthonorarer, Multiconsult	-592 003
SUM KONSULENTHONORAR	**-764 819**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I, Kirkestuen AS	-8 142 541
Hovedentreprenør II, Oslo Murmesterbedrift	-312 013
Hovedentreprenør III, TT-Teknikk	-3 412 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-11 867 054**
Drift/vedlikehold bygninger	-119 395
Drift/vedlikehold VVS	-169 661
Drift/vedlikehold elektro	-101 001
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 285
Drift/vedlikehold heisanlegg	-259 760
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-32 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 168
Egenandel forsikring	-66 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 850 372**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-167 620
Vann- og avløpsavgift	-3 102 647
Renovasjonsavgift	-793 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 063 599**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 900
Container	-98 799
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 752
Diverse leiekostnader/leasing	-35 295
Verktøy og redskaper	-10 970
Driftsmateriell	-85 436
Lyspærer og sikringer	-26 596
Renhold ved firmaer	-827 700
Bankadvisor AS	-160 650
Andre fremmede tjenester	-27 574
Kontor- og datarekvisita	-76 967
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-13 800
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 773
Andre kontorkostnader	-5 646
Telefon, annet	-17 283
Porto	-237
Drivstoff biler, maskiner osv.	-26 158
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-29 223
Bank- og kortgebyr	-3 736
Velferdskostnader	-45 912
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 536 407**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feie- og kostemaskin		
Tilgang 2022	65 000	
Avskrevet tidligere	-18 572	
Avskrevet i år	-9 286	
		37 142
Kopieringsmaskin		
Kostpris	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1

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

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Danske Bank (DANBAN)
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,16 %. Løpetiden er 1 år, avdragsfritt til innfrielse.

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

OBOS-banken AS (OBOS01)
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 29 år.

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

OBOS-banken AS (OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 39 år.		
Opprinnelig 2020	-73 775 882	
Økning 2021	-8 347 230	
Nedbetalt tidligere	1 807 375	
Nedbetalt i år	80 315 737	
		0
Danske Bank (DANBA2)		
Lånet er et serielån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,28 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2024	-15 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-15 400 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-121 900 000**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-262 906
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-262 906**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-96 200
Skyldig arbeidsgiveravgift	-79 385
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-175 585**

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

:

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

Christian Abelhaug Nilsen, Hovseterveien 50 B – styreleder 2 år

<table>
<tr>
<td></td>
<td>Christian Abelhaug Nilsen, Hovseterveien 50 B
styreleder 2 år

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

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

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

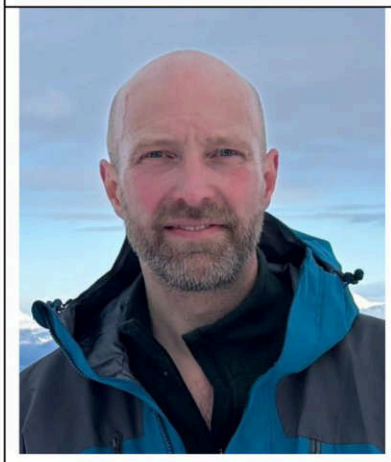
Å bli innstilt av valgkomiteen som styreleder er både en stor ære og en tillitserklæring. Jeg skal hoppe etter Wirkola, avtroppende leder Bjørn Erik – som i seg selv ikke er en lett oppgave. Samtidig, i tillegg til vanlig drift og vedlikehold, står verandarehabilitering for tur. I en slik situasjon trenger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

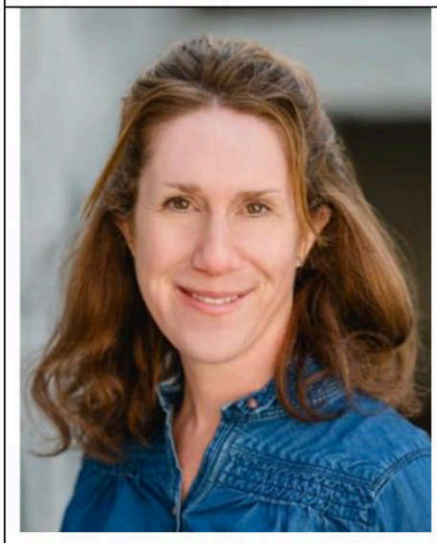
Borettslaget har i alle år vært meget godt drevet – og det skal vi fortsette med!</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>Guro Buvik, Hovseterveien 44 B
styremedlem 2 år

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

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

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

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

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



Sven Ole Engelsvold, Hovseterveien 38 B
varamedlem 1 år

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

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

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

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

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

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

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

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

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomitéen, med Linn Forberg som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomitéen slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomitéen der dette fremkommer.

Valgkomitéen i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomitéen der dette fremkommer.

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomitéen, med Terje Førsund Hofsmarken som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomitéen slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomitéen der dette fremkommer.

Valgkomitéen i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomitéen der dette fremkommer.

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

Jorunn Offenberg nomineres som medlem av valgkomitéen i styreåret 2025-2026.

* Begrunnelse:

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

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomitéen, med Jorunn Offenberg som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomitéen slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomitéen der dette fremkommer.

Valgkomitéen i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomitéen der dette fremkommer.

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland

=====

* Forslag:

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

* Begrunnelse:

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

Forslagsstiller informerer om at denne valgkomitéen, med Jan Kaarbø som medlem, i praksis forhindret forslagsstiller i å møte valgkomitéen slik at forslagsstilleren ikke fikk fremmet sitt budskap overfor denne.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i dialogen mellom forslagsstiller og valgkomitéen der dette fremkommer.

Valgkomitéen i styreåret 2024-2025 nevnte overfor forslagsstiller at vedkommende kan henvende seg til generalforsamlingen dersom det er ønskelig å ta opp noe vedrørende medlemmene.
Forslagsstiller kan kontaktes dersom det er ønskelig å få innsyn i meldingen fra valgkomitéen der dette fremkommer.

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

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

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

* Forslagsstiller:

Torgny Birkeland



Jorunn Offenberg, Hovseterveien 46 A

Valgkomiteen

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

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

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

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



Norlean Mascarinas, Hovseterveien 44A

valgkomiteen

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

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

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



Linn Forberg, Hovseterveien 46 A

valgkomiteen

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

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

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



Terje Hofsmarken Hovseterveien 32B

Valgkomiteen

Terje har bodd i Meklenborg i ca. 30 år.

Tidligere vært styreleder og styremedlem i borettslaget.

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25
Selskapsnummer: 413 **Selskapsnavn:** MEKLENBORG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

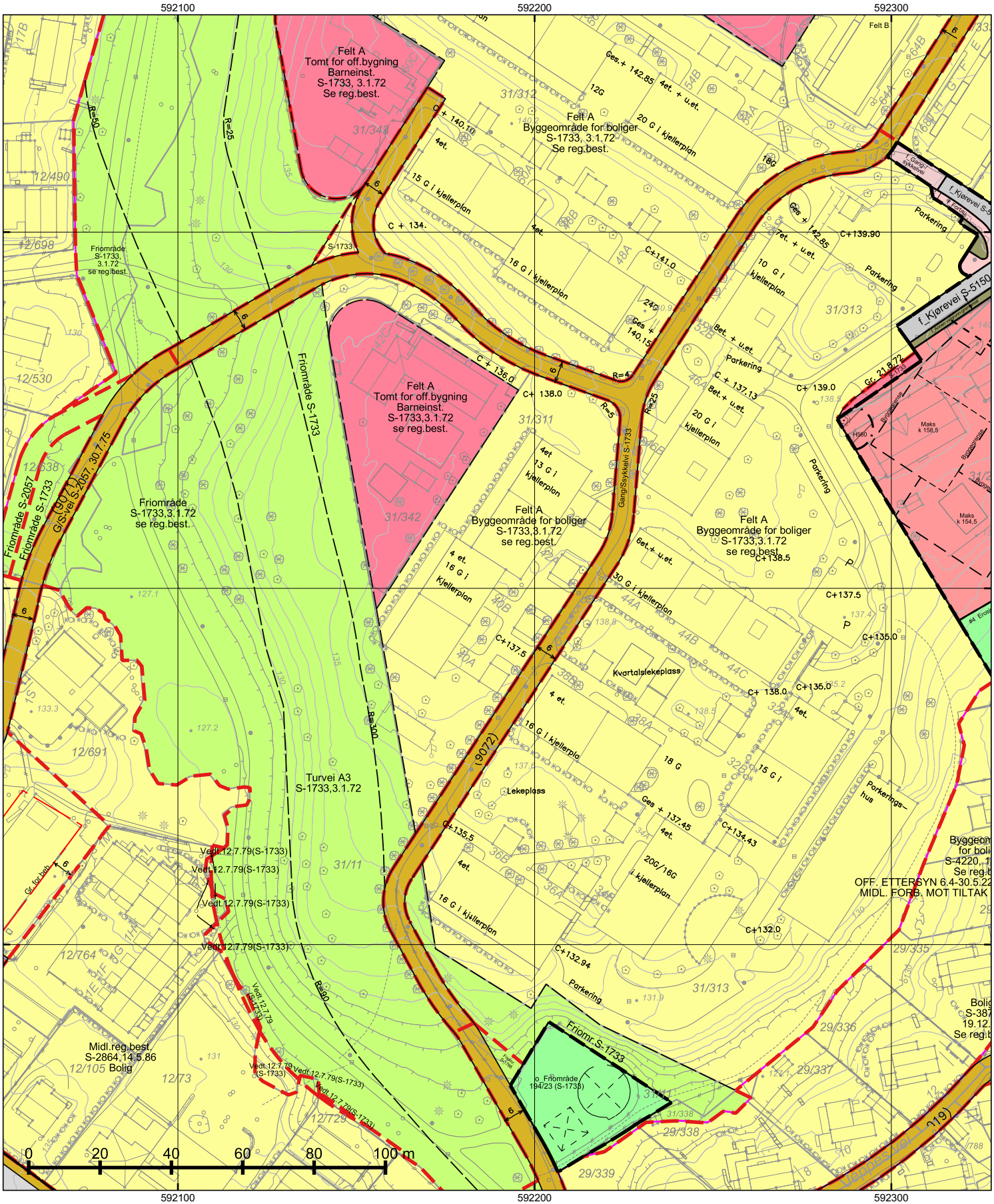
Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

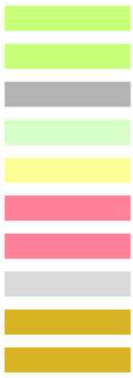
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 155366/ 86529695
Deres ref.:
Adresse: Hovseterveien 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/311

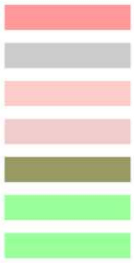
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



40 - Friområde/park
41 - Turvei/skiløype
70 - Felles avkjørsel
72 - Felles lekeareal
110 - Bolig m.tilh. anlegg
162 - Skole m.tilh.anlegg
168 - Barnehage m.tilh.anlegg
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei



1163 - Institusjon
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
2015 - Gang-/sykkelveg
2019 - Annen veggrunn - grøntareal
3001 - Grønnstruktur
3040 - Friområde

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

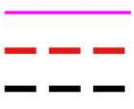


RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

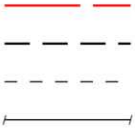


70 - Felles avkjørsel
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
913 - Formålavgrensning
930 - Reguleringslinje
Formålgrense



Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

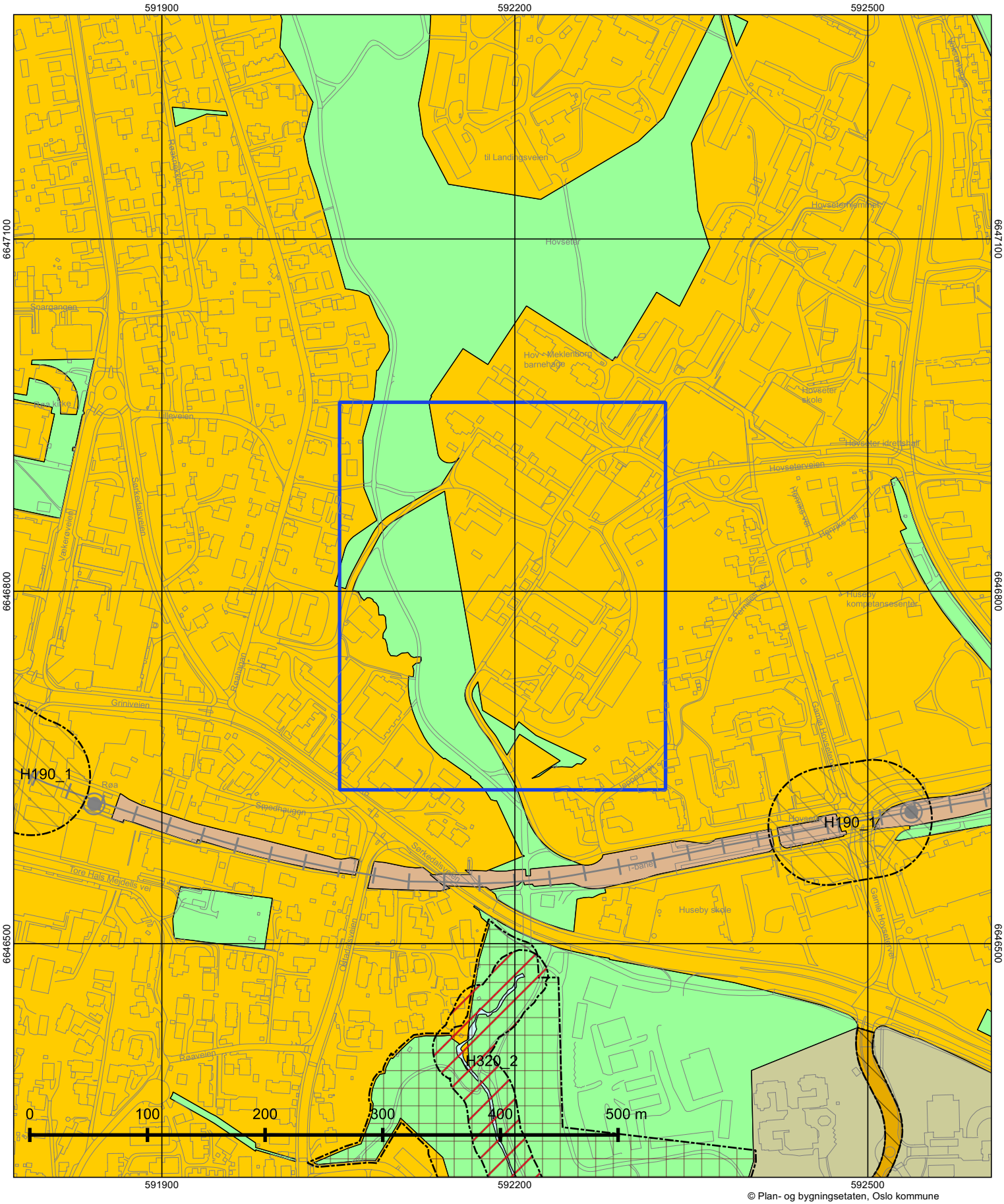


Grense for bebyggelse
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Avkjørsel



Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155366/86529695
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Protokoll til årsmøte 2025 for MEKLENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446064
Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Hovseter skoles aula.

Antall stemmeberettigede som deltok: 116
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 17

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Ole Vegard Tveita er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Som protokollvitner ble Sonja Bødker og Rune Eliassen foreslått.

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

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

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Fastsettelse av andre honorarer

Fremmet av: Nils Andreas Foldal, Hovseterveien 32A

Valgkomiteens honorar var i 2024 kr. 40 000,-

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Honorar til valgkomiteen økes fra 40 000 kr til 60 000 kr.

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

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag: Hvert medlem i valgkomiteen får kr 10 000,- hver.

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

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

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Christian Abelhaug Nilsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Christian Abelhaug Nilsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Guro Buvik
Trude Hellebrekke

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Guro Buvik
Trude Hellebrekke

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sven Ole Engelsvold
Judith Winterl

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Sven Ole Engelsvold
Judith Winterl

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

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

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Abelhaug Nilsen

Følgende stilte til valg:
Christian Abelhaug Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Guro Buvik

Følgende stilte til valg:
Guro Buvik

10. Valg av valgkomite

Valgkomiteen redegjør for sin innstilling.

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

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

Medlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Linn Forberg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Linn Forberg

Medlem 2 (1 år)

Følgende ble valgt:
Jorunn Offenberg

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jorunn Offenberg

Medlem 3 (1 år)

Følgende ble valgt:
Norlean Mascarinas

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Norlean Mascarinas

Medlem 4 (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Hofsmarken

Valgt ved akklamasjon.
Følgende stilte til valg:
Terje Hofsmarken

11. Forslag om granskning

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 6 stemmer for - ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Abraham Dubowski, Hovseterveien 48B

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

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

13. Utgifter til garasje og fordeling av denne

Fremmet av: Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 13 stemmer for - ikke vedtatt.**

14. Låneopptak

Fremmet av: Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

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

2. Ethvert låneopptak må begrunnes.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslagene.

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 6 stemmer for - ikke vedtatt.**

15. Vedtak punkt 20 på generalforsamlingen våren 2024.

Fremmet av: Anne-Lise Arnesen, Hovseterveien 32A

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

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

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

Styret har pr 27.02.2025 ikke gjennomført dette.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke dette.

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

> **Forslag til vedtak:**

✗ **Ikke vedtatt. 11 stemmer for - ikke vedtatt.**

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

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

Forslag til endring av tekst i vedtektene p. 8.1.(2) og p. 8.5.
Endringene er understreket og vil ha tilbakevirkende kraft. Blir endringene vedtatt av generalforsamlingen vil de oppdaterte vedtektene tre i kraft umiddelbart etter vedtaket og før årets valg av tillitsvalgte. Det betyr at de som allerede har vært i styret eller valgkomiteen i seks år eller mer, eller som vil passere seks år ved gjenvalg, ikke kan velges igjen på denne generalforsamlingen.

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

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

8-5 Valgkomité.
Borettslaget skal ha en valgkomité som skal bestå av fra 3-5 medlemmer, fortrinnsvis 5 medlemmer. Funksjonstiden for valgkomitémedlemmer er to (2) år, og medlemmene kan gjenvelges for inntil seks (6) år sammenhengende. Karantenetid er to (2) år. Valgkomitéen har ansvar for at ingen beboer innstilles til verv i mer enn totalt seks (6) år sammenhengende. Valgkomitéen velges av generalforsamlingen.

Begrunnelse:

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

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

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

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 20 stemmer for - ikke vedtatt.

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

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

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

(2)

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

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

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. 3 stemmer for - ikke vedtatt.

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

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

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

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

Styrets innstilling
Styret mener det allerede står i vedtektene.

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

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Enstemmig.**

19. Endring av Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

Meklenborg borettslag sine vedtekter §8-5 forandres til:

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

Styrets innstilling
Styret mener punkt 1-3 allerede står i vedtektene.

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

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

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for - ikke vedtatt.**

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

Fremmet av: Torgny Birkeland, Hovseterveien 50 A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 2 stemmer for - ikke vedtatt.**

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:
Hovseterveien 56A, 0768 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 312, andelsnr. 8 i MEKLENBORG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
328260032

Meglerforetak: PrivatMelgeren Driv

Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland

Mobil: 951 85 010

E-post: hammersland@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.
