NORDVIK

Hovseterveien 40B

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Hovseterveien 40B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
235	Kontaktinfo
238	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
241	Forbrukerinformasjon om budgivning
242	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.06.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne & velholdt 2-roms toppleilighet m/solrik balkong på 10 m²! Kjøkken fra Kvik | Bad 2019 | God intern beliggenhet!

Prisantydning	**4 500 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**4 742 779,-**
Fellesgjeld	**233 283,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 409,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1972**
Eierform	**Andel**

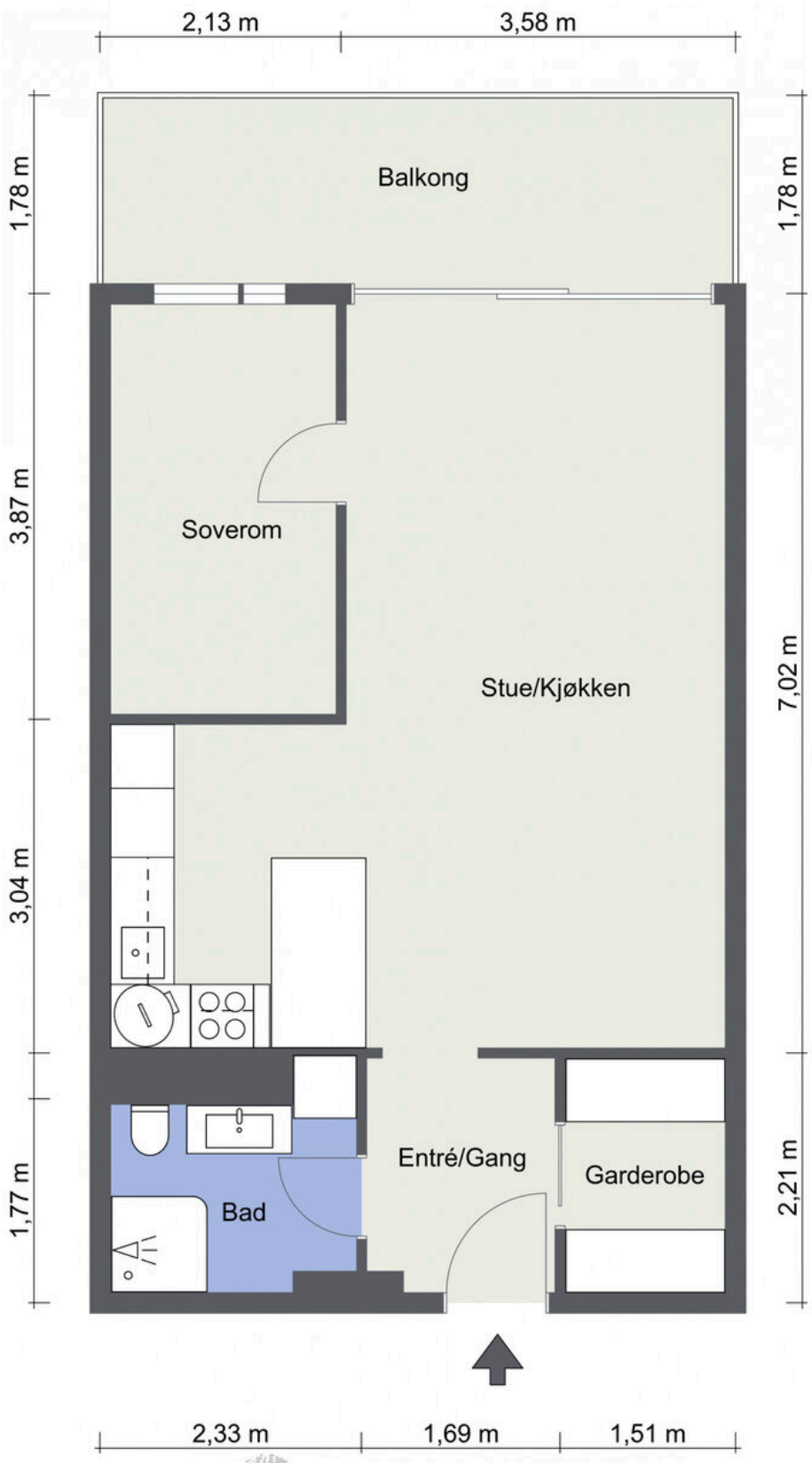
Kort fortalt

Velkommen til Hovseterveien 40B!
En moderne og velholdt 2-roms leilighet med gjennomgående moderne standard og en attraktiv planløsning. Her får du en romslig stue med utgang til solrik balkong, kjøkken fra Kvik med barløsning, et oppgradert bad fra 2019, lyst soverom og gode oppbevaringsmuligheter. Videre, har leiligheten en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Hovseter, nær store grøntområder i Hovseterdalen. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Verdt å merke seg:
- God intern beliggenhet
- Moderne kjøkkeninnredning fra Kvik (2014)
- Solrik balkong på hele 10 kvm!
- Lekkert og renovert baderom 2019
- Overflateoppusset stue, kjøkken og gang 2019
- Separat garderoberom
- Flotte fellesarealer
- Gangavstand til "alt"!

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



Takst øst
























LG











Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0034/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Hovseterveien 40B, 0768 OSLO
Gnr 31, bnr 311 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 304 i Meklenborg Borettslag, org.nr. 950446064

Selger
Espen Vardheim Saur

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)
233 283,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 733 283,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 742 779,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 752 279,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1972

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, garderobe, stue/kjøkken.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 10 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 2 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
4. etasje, BRA-I 54 m²: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, garderobe, stue/kjøkken.
Annet: Kjellerbod. Rolig og tilbaketrukket, nær store grøntområder i Hovseterdalen.

Standard
Entré
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med plass til yttertøy og sko. Fra gangen har du adkomst til en stor, separat garderobe med walk-in-løsning. Garderoberommet gir svært gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til en ryddig og praktisk hverdag med god plass til klær, sko og annet utstyr.

Stue
Leiligheten har en romslig og luftig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og

spiseplass. Store vindusflater ut mot balkongen slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. I 2023 ble det montert en moderne spilevegg som tilfører rommet et stilrent uttrykk.

Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 10 kvm. Balkongen har en attraktiv beliggenhet med ettermiddag- og kveldssol fra omtrent kl. 16.00 til 22.00 i sommerhalvåret, og byr på god plass til utemøbler, grill og hyggelige sammenkomster.

Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med en moderne kjøkkeninnredning fra Kvik, montert i 2014. Innredningen har malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum og praktisk barløsning som skaper en naturlig overgang mellom kjøkken og stue.

Kjøkkenet er utstyrt med glassplate over benk, belysning under overskap, hetteventilator samt integrerte hvitevarer bestående av oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, stekeovn og induksjonstopp. Varmtvannsberederen er praktisk plassert under kjøkkenbenken.

Bad
Pent og moderne bad som ble renovert i 2019. Badet har flislagte overflater og en gjennomført, tidsriktig utførelse. Innredningen består av baderomsmøbel med finerte fronter og heldekkende servant, veggspeil med integrert belysning samt praktiske vegghyller.

Videre er badet utstyrt med toalett, dusjsone med dusjvegger i herdet glass, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Soverommet har en god størrelse og gir plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. To store vinduer sørger for godt lysinnslipp og en luftig romfølelse. Rommet er malt i rolige og behagelige beige toner som skaper en lun og avslappende atmosfære.

For ekstra oppbevaring medfølger bod i kjeller, nr. 4047.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det medfølger ikke parkeringsplass ved salget av leiligheten.

Selger leier i dag parkeringsplass av en beboer i borettslaget for kr 500 per måned. Det er forespurt om ny eier kan videreføre leieforholdet. Dette må i så tilfelle avtales direkte med beboeren som leier ut. Kontakt megler for mer informasjon.

Modernisering og påkostninger
2019:
- Bad ble pusset opp.
- Sparklet og malt stue, kjøkken og gang.
- Montert nye stikkontakter og dimmere.

2023:
- Montert spilevegg på den ene stueveggen.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
- Svar: 21. juni 2019

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja, både faglært og ufaglært. Varmekabler og downlights på bad er utført av Elektriker´n Asker AS i 2019. Resten av badet er totalrenovert på samme tid av ufaglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Svar: Ja ufaglært. Nytt hjelpesluk og membran er lagt i forbindelse med totalrenovering i 2019.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Svar: Nei. Har bilder prosessen.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Svar: Ja. Det foreligger samsvarserklæring. Elektriker'n Asker AS i 2019 I entré er det montert en 315GLE dimmer og i walk-in er det montert en trådløs bryter. Det er satt opp vegglokk på 2stk veggpunkter som ikke er i bruk. Montert minikanal for antennekabel, som er glatt-skjøtet to steder for å unngå stor koblingsboks. I stuen er det trukket jordforbindelse til samtlige stikkontakter. Montert 6 stk strømuttak ved TV. Det er byttet ut 2 stk stikkontaker på kjøkken. Ny 315GLE dimmer for taklampe over spisebord. På soverommet er det montert ny 315GLE dimmer for taklampe. Montert en 6-veis stikkontakt med jord ved vinduet. Montert minikanal på vegg bak seng.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Svar: Ja. Kontrollen ble utført 20.10.2023.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Svar: Ja. Har til tider kjent en form for gresslukt på badet. Styret er informert og vaktmester er engasjert for utbedring.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Svar: Ja. Stikkontakt ved vindu mot balkongen og en stikkontakt i entreen manglet jordforbindelse, utbedret av Granrud Elektriske i desember 2023.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

- Svar: Ja. Tilstandsrapport utført av takstmann i forbindelse med salg i 2026.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Svar: Ja. Utført arealoppmåling av takstmann i forbindelse med tilstandsrapport utarbeidet i 2026.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Svar: Ja. Det pågår et forprosjekt for tunnel på Røa. Det gjennomføres per i dag informasjon og medvirkningsmøter i forbindelse med dette.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Svar: Ja. Det er vedtatt rehabilitering av frontene på borettslagets balkonger/veranda.

Bygningssakkyndig
Trond-Robert Wilhelmsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Hovedbærekonstruksjon i betongelementer med innfelte fasader i trebindingsverk. Liggende kledning ved balkonger. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo. Personheis i oppgang.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: Elde/slitasje.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Skjevheter/ujevnheter.
- Kjøkken - Avtrekk: Kullfilter.
- Avløpsrør: Alder på avløpsanlegg (byggeår).
- Varmtvannsbereder: Manglende lekkasjesikring/begrenset og manglende mulighet for inspeksjon.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater: Bom bak flere gulvfliser/høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er for liten, med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom dør.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk: Ettermontert klemring i overkant av eksisterende hovedsluk fra byggeår.
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon: Manglende tilluft ved dørterskel.
- Gulv :"Knirk" ved laminatskjøter/svikt ved baderomsdør/mangelfull avslutning av gulv ved soveromsdør.
- Himling: Bruksslitasje (soverom).
- Innvendige dører: Skyvedør går tregt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt: Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Stekeovn, platetopp, ventilator, kjøleskap/frys, oppvaskmaskin
Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: Vaskemaskin
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Taklamper i gang og på soverom følger også med.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming via panelovner med termostat.
- Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. 6206 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 409,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, TV/bredbånd, vaktmester, kommunale avgifter, felles strøm og forsikringer, drift og normalt løpende vedlikehold, forretningsførsel, renter/avdrag andel fellesgjeld, tilgang til felles fasiliteter/felleslokaler m.m. Listen er ikke uttømmende.

Det er vedtatt rehabilitering av verandafronter, med ny solskjerming/screens. Antatt byggestart er etter sommerferien, men det er foreløpig ikke mottatt en fremdriftsplan. Her er estimert økning av fellesgjeld og felleskostnader for 2-roms leilighet:
- Økning fellesgjeld: kr. 244 146,-
- Økning av mnd leie: kr. 1 378,-
Se protokollutskrift fra ekstraordinært årsmøte 2026 for mer informasjon.

I henhold til informasjon fra forretningsfører er det også en eventuell fremtidig endring i felleskostnadene fra 01.07.2026. Da vil felleskostnader være kr. 4 629,40. Dette er en økning på kr. 220,45.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 235 270,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 941 078,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett fra Telia inkludert i fellesutgifter.

Borettslaget

Om borettslaget
Meklenborg Borettslag består av 410 leiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.

- Borettslagets hjemmeside www.meklenborg.no
- Borettslaget har avtale med vaktmester.
- Borettslaget har avtale med firma for trappevask.
- Borettslaget leier ut selskapslokale, gjesterom, en gjesteleilighet og har i tillegg trimrom, bordtennisrom, snekkerbod og rullebod.
- Borettslaget følger en 5 og 10 års vedlikeholdsplan der de siste årene bla. uteområder, drenering, inngangsdører, rør-våtrom og vedlikehold og utskiftning av heiser er fulgt opp. Prosjektene administreres av daglig leder og styreleder.
- Borettslaget har i 2024 byttet til Danske Bank og tegnet Nibor lån. Dette er planlagt refinansiert i 2025, derfor viser nedbetalingsplanen at borettslaget skal innfri lånet i sin helhet i 2025

Nyere moderniseringer i og i regi av borettslaget:
2025- 2024 - Rehabilitering av garasjehuset. Strømpelegging av alle søppelsjakter. Katodisk beskyttelse av betongen. Nytt belegg og avretting av gulv 2. etg. Reparert utglidning i dekke 1. etg
2023-2024 - Nye dører til uteboder.
2021-2022 - Ferdigstillelse av heiser. Rørrehabilitering av soilrør - siste arbeider ferdigstilles juli 2022. Montering av ladeanlegg for elbiler på alle garasjeplasser
2018-2019 - Inngangspartier, inngangsdører, murer og boddører er pusset opp, malt eller lakket.
2017-2018 - Alle låser ble skiftet til elektronisk system med adgangsbrikker. Garasjeanleggene ble vasket og malt innvendig våren 2017. De fleste inngangspartier og oppganger ble malt 2017.
2016-2017 - Utskifting av entredører i en del leiligheter.
2015-2016 - Drenering av alle blokker. Nye vinduer på soverom, kjøkken og oppganger samt ferdigstilling av snøsmelteanlegg. 2-roms leilighetene fikk nye vinduer i 2007, og fikk derfor ikke nye vinduer i 2016.

Styrets arbeid i 2024:

- Forhandlet frem en avtale sammen med konsulenter, for å få bedre rente på borettslagets lån og innskudd.
- Planlegge og komme i gang med rehabiliteringen av betongen i verandafrontene og verandadekkene.
- Rehabilitering av skader i betongen i utegarasjen

Daglig leder opplyser per 01.06.2026:
Meklenborg skal gjennomføre en større rehabilitering av verandafrontene, som vil lånefinansieres. Antatt byggestart er etter sommerferien, men vi har foreløpig ikke fått fremdriftsplanen. Styret vil informere beboerne om fremdriftsplan så snart den er klar. Se under for økning av fellesgjeld og felleskostnader for dette prosjektet:
2-roms:
- Økning fellesgjeld: kr. 244 146,-
- Økning av mnd leie: kr. 1 378,-

Pågående sak om verandaprosjekt:
Verandaprosjektet omfatter oppgradering av verandafronter, samt inngalssing av verandaer. Verandaene vil ha fronter av delvis frostet glass, innglassing. Enerhaugen arkitektkontor AS har utarbeidet skisser som grunnlag for rammesøknad til Plan- og bygningsetaten, men endelig uttrykk er ikke landet. Se skisser vedlagt i salgsoppgaven.
Prosjektet skal finansieres ved lånopptak og er estimert å koste mellom 110 - 150 mill i følge styreleder.
Borettslaget venter pr. nå på at byggetillatelse fra PBE skal foreligge før igangsettelse.
Prosjektet vil føre til økt fellesgjeld og felleskostnader. Kostnaden fordeles etter størrelse på leilighet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon. Disse medlemmene har en frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 233 283,-pr. 24.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial I Norge
Lånenr.: 67144013070
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,72%
Restsaldo 121 577 685,00
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
IN-avtale: Nei

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av
partene.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven: estimert økning av fellesgjeld etter rehabilitering av verandafronter er kr. 244 146,-.

Fellesformue
Kr 61 255,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sum driftsinntekter 2024: 24 884 655,-
Sum driftskostnader 2024: 27 967 981
Årsresultat 2024: - 8 556 600,- overført udekket tap.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Bruk av elektrisk grill er tillatt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde ett dyr per husstand.
Den som anskaffer dyr skal straks melde dyrehold til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88198434

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 399 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hovseterveien 40B har en attraktiv og sentral beliggenhet på Hovseter. Rolig og tilbaketrukket, nær store grøntområder i Hovseterdalen. Det er også gangavstand til Hovseterhallen og fotballbane ved Voksen skole. Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Området egner seg utmerket for den tur- og friluftsglade. Skiløypene i Mærradalen starter ca. fem minutters gange fra leiligheten og tar deg videre innover i idylliske Nordmarka, og derfra er mulighetene "uendelige". Det er i tillegg kort vei til Bogstad, Sørkedalen og Vestmarka.

Fra leiligheten er det ca. 6 min gange til nærmeste busstopp ved Hovseter skole i Landingsveien og til Hovseter T-bane. Med banen er det kun 10 min til Majorstuen! Det er også kort gange til holdeplass for flybussen og nattbuss.

Dagligvarehandelen kan gjøres hos Extra Huseby, Rema 1000 Hovseter eller "Frukt og grønt" som er søndagsåpent. Ønsker du ytterligere servicetilbud, finner du et godt og variert utvalg på Røa, Slemdal og Vinderen. CC Vest på Lilleaker kan også anbefales et besøk. Det er kun 10 minutters gange til Røa sentrum med et godt tilbud av dagligvare, diverse butikker, Vinmonopolet, apotek, frisør, legesenter, m.m. Det er også gode serveringsmuligheter med restauranter, take-away, bakeri og hyggelige kafeer. For øvrig ligger sentrumsgatene innen god rekkevidde. På kun ni minutter med T-banen er man på Majorstuen som tar deg videre til bl.a. populære Bogstadveien.

Beliggenheten er optimal for deg som er aktiv og setter pris på gode tur- og fritidsmuligheter. Leiligheten har et godt utgangspunkt med friområde like utenfor leiligheten. Det er heller ikke lange turen til Holmendammen, Mærradalen og Gressbanen. Her finner man aktiviteter for enhver smak både innenfor organisert idrett eller på treningssenter. Det er også kort vei ned til Njård tennis og Njårdhallen. Fra Holmen er det også gangveier/stier med turmuligheter innover Husebyskogen og videre inn i marka. Det er blant annet rundløype som strekker seg fra Njårdhallen i øst til Mærradalen i vest. Under vinterhalvåret er det populært å oppsøke OsloVinterpark på Tryvann og Wyller med flere nedfarter for både store og små, samt skipark og skiskole. Det er også kort vei til Bogstadvannet med mulighet for bading om sommeren og ski/skøyter om vinteren. Her ligger også Bogstad golfklubb, og Bogstad gård med kafé og kulturaktiviteter, kunstutstillinger og gårdsopplevelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 09.12.1974.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Garderobe har rombenevnelse "bod" i opprinnelige byggetegninger. Dette er en endring fra tilleggsdel til tilleggsdel og krever ikke bruksendring.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boligen ligger i et regulert område til byggeområde for boliger. Nærliggende områder er regulert til lekeplass, tom for offentlig bygning. Barneinst., turvei, friområde kjørevei og gang/sykkevei.

I kommuneplan er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Nærliggende områder er avsatt til grønnstruktur - eksisterende, bane - eksisterende og forsvaret.

Nærliggende områder er berørt av følgende hensynssoner: H190_1 og H320_2. Hensynssonene gjelder andre sikringssoner og elveflom. Hensynssonene berører ikke eiendommen.

Plan/byggesaker i nærområde:
202510968 - Hovseterveien 42A - mulig ulovlig oppført pergola. Status: Under behandling.
202510855 - Hovseterveien 40B - mulig ulovlig oppføring av pergola. Status: Under behandling.
202510485 - Hovseterveien 40A - mulig ulovlig oppføring av pergolarekke. Status: Under behandling.
202505108 - Hovseterveien 46 A - mulig ulovlig sammenslåing av andeler. Status: Under behandling.

Pågående plansaker i nærområdet:
202102096 - Detaljregulering: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen).

201809548 - Detaljeregulering: Henriks vei - Boligbygging og tilrettelegging for myke trafikanter.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i

nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/31/311:
16.07.1986 - Dokumentnr: 42939 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1972 - Dokumentnr: 14887 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal 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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 332,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. rabatt fotograf. kr. 0,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 877,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. juni 2026

Megler
Marius Enevoldsen, Eiendomsmegler
Tlf. 94845655

Megler 2
Linnea Marie Andersson, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48198744

Meglerforetaket
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hovseterveien 40B

Nabolaget Hovseter - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Lysejordet skole (1-7 kl.)	506 elever, 21 klasser	22 min 🚶 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	6 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 🚗 4 km

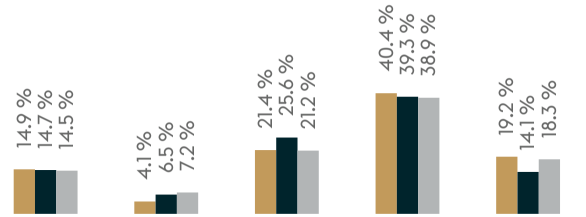
Offentlig transport

Hovseter skole	Linje 1N, 46	6 min 🚶 0.5 km
Hovseter	Linje 2	7 min 🚶 0.5 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	9 min 🚗 4.5 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	11 min 🚗 4.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚗 11 km

Barnehager

Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	2 min 🚶 0.2 km
Vestjordet barnehage (1-5 år)	53 barn	3 min 🚶 0.2 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 ...	113 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



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

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

⚽ Hovseter skole	5 min 🚶
⚽ Huseby skole	6 min 🚶
🏂 Hovseter Velvære	5 min 🚶
🏂 SATS Røa Trening&Bad	9 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 2025

Hovseterveien 40 B 0768 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1973
BRA:	56 m^2
BRA-i:	54 m^2
Rapportdato:	2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	7	11	0	1

Supertakst

GNR: 31 BNR: 311 ANR: 304

Trond-Robert Wilhelmsen
Tømrermester/Takstmann
Takst øst AS

rw@takstost.no
92035224

Hovseterveien 40 B
0768 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/43700

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Elde/slitasje.
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/ujevnheter.
Kjøkken - Avtrekk	Kullfilter.
Avløpsrør	Alder på avløpsanlegg (byggeår).
Varmtvannsbereder	Manglende lekkasjesikring/begrenset og manglende mulighet for inspeksjon.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Overflater	Bom bak flere gulvfliser/høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er for liten, med risiko for at lekkasjevann renner ut gjennom dør.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	Ettermontert klemring i overkant av eksisterende hovedsluk fra byggeår.
Våtrom: Bad/Vaskerom - Ventilasjon	Manglende tilluft ved dørterskel.
Gulv	"Knirk" ved laminatskjøter/svikt ved baderomsdør/mangelfull avslutning av gulv ved soveromsdør.
Himling	Bruksslitasje (soverom).
Innvendige dører	Skyvedør går tregt.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad/Vaskerom - Fukt	Manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket har for store åpninger (over 10 cm), samt er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Store åpninger, samt lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Tiltak: bedre personsikkerhet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.4.2026

Rapportdato
2.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Espen Vardheim Saur**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 29.05.2026.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Trond-Robert Wilhelmsen**	Telefon:	**92035224**
Firma:	**Takst øst AS**	Epost:	**rw@takstost.no**
Tittel:	**Tømrermester/Takstmann**	Adresse:	**Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Gjensidige**		

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller..
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hovseterveien 40 B, 0768 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**31**	Bruksnr:	**311**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**304**	Leilighetsnr:	**4047**		
Byggeår:	**1973** - Iflg. EDR.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Hovedbærekonstruksjon i betongelementer med innfelte fasader i trebindingsverk. Liggende kledning ved balkonger. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med trapp i støpt terrazzo. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 4399.1 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	**54**	**54** Romfordeling: Entrè/gang, soverom, bad/vaskerom, garderobe, stue/kjøkken. (Takhøyde ca. 225-245 cm).	**0**	**0**	**10**
Kjeller	**2**	**0**	**2** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**56**	**54**	**2**	**0**	**10**

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 2,3 m2. Nr. 4047. Boden ble påvist av eier og er tatt med i BRA-e.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong utført med støpt dekke, forankret til bygning. Rekkverk utført i betong og stål. Dekke oppforet med tregulv. Størrelse: 10,3 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og heve/skyvedør med 2-lags glass og trekarmer. Finert entredør (B30) med kikkehull og sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og heve/skyvedør er datert 2007. Entredør fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og heve/skyvedør er datert 2007. Entredør fra byggeår. Normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG-2 gis grunnet elde og slitasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 11 mm. Totalt avvik er målt opp til 16 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuelt legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kvik kjøkkeninnredning med barløsning, malte fronter, laminat benkeplater, underlimt oppvaskkum, hetteventilator, glassplate over benk, belysning under overskap, integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og induksjon platetopp.

Tidligere prospekt opplyser at ny kjøkkeninnredning ble montert i 2014.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Avtrekk med kullfiltervifte skal gis TG-2 i.h.t NorskStandard3600. Det er ikke tillatt å endre dette i blokkleiligheter.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest ble gitt 09/12-1974 iflg. EDR.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket har for store åpninger (over 10 cm), samt er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Store åpninger, samt lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Tiltak: bedre personsikkerhet.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2019.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
Avløpsanlegg fra byggeår gis TG-2 grunnet alder. Avløpsanlegg fra 2019 gis TG-1 grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2019.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Adkomst til vanninstallasjoner med rør-i-rør system via luke i vegg på bad/vaskerom. Ingen lekkasjer ble avdekket på befaringsdagen. Vanninstallasjoner fra 2019 gis TG-1 grunnet alder.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

Utførte arbeider i 2019 m/dokumentasjon:
Total-rehab av baderom, hvor det er forlagt ny varmekabel(lagt av snekker, og dokumenteret med bilder, alle målinger OK) med termostat(MTC3) og gulvføler. Det er satt opp 6stk downlights fra SG av typen Gyro. Downlightsene er styrt av en 315 GLE dimmer fra Elko. Speillys er tilkoblet en allpolig bryter for en forskriftmessig utførelse. Det er satt opp 2 stk enkle stikkontakter på hver sin kurs ved angitt plassering til vask/tørk. Stikkontakt til venstre er en 16A kurs, og høyre er 10A. Det er pr.nå 2 stk veggbokser på høyre side dør hvor det er mulighet for fremtidig uttak, dette kan brukes til håndkletørker hvis ønskelig. Stikkontakten over vasken er av en ip44 grad m/lokk. I Entrè/walk-in er det satt opp 2 stk taklamper(levert av deg), i Entrè er lampen styrt av en 315GLE dimmer og i walk-in er lampen styrt av trådløs bryter da eksisterende bryterplassering ikke var ønskelig. Det er satt opp vegglokk på 2stk veggpunkter som ikke er i bruk. Samt montert minikanal for antenne-kabel, som er glatt-skjøtet 2 steder for å unngå stor koblingsboks av typen ap9 som var montert tidligere. Stue, Her er det trekt jordforbindelse til samtlige stikkontakter, Samtlige stikkontakter er av typen PLUS rehabstikk dbl m/jord PH. Det er også montert 6stk uttak v/tv-uttak. Det er klartgjort for taklampe over spisebord med en ny 315GLE dimmer. Det er byttet ut 2stk stikkontakter på kjøkken for en helhet i utrykket på det elektriske anlegget ditt. På soverommet er det montert en ny 315GLE dimmer for taklampe, det er forlagt en hvit PR kabel fra vegguttak frem til ny plassering lampe. Det er montert en 6-veis Stikkontakt m/jord ved fremtidig kontorpult for å unngå utstrakt bruk av padde/skjøteledning. Samt montert minikanal på vegg bak seng for å rydde opp i eldre kabler som var semi-malt/dårlig forlagt.

Utbedring av avvik etter tilsyn ble utført i 2023.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Vaskemaskin er tilknyttet skjøteledning. Utbedring av avvik må påregnes.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ukjent.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2

For fullverdi kontroll av varmtvannsbereder, må dette utføres av en autorisert rørlegger. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut ifra en gjennomsnittsbetraktning. Varmtvannsbereder med ukjent alder, samt begrenset/manglende mulighet for inspeksjon. Manglende lekkasjesikring, samt begrenset/manglende mulighet for inspeksjon gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere waterguard med lekkasjestopp. Bedring av adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagte overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at baderommet ble pusset opp i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

Bom bak flere gulvfliser. Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. 15 og 17 mm er målt.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater
Etablere opphøyd kant ved dørterskel. Inkl. påskjøting av membran.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Hovedsluk i støpejern fra byggeår er etablert under baderomsinnredningen. Hjelpesluk i dusjsone i plast fra 2019. Synlig klemt membranløsning i begge sluk.

Det er registrert ettermontert klemring i overkant av eksisterende hovedsluk fra byggeår. Løsningen anses ikke som dokumentert eller godkjent utførelse etter dagens krav og gir usikker tetthet mellom membran og sluk.
Mangelfull eller usikker membrantilslutning medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning og lekkasjer til underliggende konstruksjoner. Forholdet vurderes som et avvik med forhøyet skadepotensial.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad/vaskerom med toalett, dusjvegger i herdet glass, opplegg for vaskemaskin, veggspeil med integrert belysning, vegghyller, elektrisk håndkletørker, baderomsinnredning med finerte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Avtrekk fungerte ved enkel test. TG-1. Manglende tilluft ved dørterskel gis TG-2.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluft ved dørterskel for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Bildedokumentasjon er fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på øvrige arbeider. TG-2. Tiltak: fremskaffe øvrig dokumentasjon.	

6.12 Gulv

Beskrivelse
Overflater: laminat.

Oppsummering	TG-2
Overflater med normal elde og slitasje. TG-1. "Knirk" ved flere laminatskjøter, svikt ved baderomsdør, samt mangelfull avslutning av gulv ved soveromsdør gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppgraderinger må påregnes.

6.13 Vegger

Beskrivelse
Overflater: malte flater og spilevegg.

Oppsummering	TG-1
Overflater med normal elde og slitasje.	

6.14 Himling

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering **TG-2**

Overflater med normal elde og slitasje. Himling på soverom gis TG-2 grunnet bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger.

6.15 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte innerdører.
Skyvedør.

Oppsummering **TG-2**

Dører med normal elde og slitasje. TG-1. Skyvedør går tregt. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre overnevnt avvik.

6.16 Elvarme

Beskrivelse

Gulvvarme på bad/vaskerom.
Panelovn med termostat.
Installasjonene er ikke funksjonstestet av takstmann eller vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.17 Annet fast inventar

Beskrivelse

Garderobeinnredning.

Oppsummering **TG-1**

Inventar med normal elde og slitasje.

6.18 Belysning

Beskrivelse
Downlights på bad/vaskerom. Spotlys. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.19 Utendørs

Beskrivelse
Utestrøm. Utelys. Markise. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.

6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espen Vardheim Saur	9578-5998-4-2629264	2026-05-29 23:08:01

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
29. mai 2026

Oppdragsnummer
60-0034/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hovseterveien 40B, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Espen Vardheim Saur

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
21. juni 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88198434
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmekabler og downlights på bad er utført av Elektriker´n Asker AS i 2019. Resten av badet er totalrenovert på samme tid av ufaglært.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt hjelpesluk og membran er lagt i forbindelse med totalrenovering i 2019.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Har bilder prosessen

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker'n Asker AS i 2019 I entré er det montert en 315GLE dimmer og i walk-in er det montert en trådløs bryter. Det er satt opp vegglokk på 2stk veggpunkter som ikke er i bruk. Montert minikanal for antenne-kabel, som er glatt-skjøtet to steder for å unngå stor koblingsboks. I stuen er det trukket jordforbindelse til samtlige stikkontakter. Montert 6 stk strømuttak ved TV. Det er byttet ut 2 stk stikkontaker på kjøkken. Ny 315GLE dimmer for taklampe over spisebord. På soverommet er det montert ny 315GLE dimmer for taklampe. Montert en 6-veis stikkontakt med jord ved vinduet. Montert minikanal på vegg bak seng.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 20.10.2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Har til tider kjent en form for gress lukt på badet. Styret er informert og vaktmester er engasjert for utbedring.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Stikkontakt ved vindu mot balkongen og en stikkontakt i entreen manglet jordforbindelse, utbedret av Granrud Elektriske i desember 2023.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført av takstmann i forbindelse med salg i 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Utført arealoppmåling av takstmann i forbindelse med tilstandsrapport utarbeidet i 2026.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Ja

Beskriv: Det pågår et forprosjekt for tunnel på Røa. Det gjennomføres per i dag informasjon og medvirkningsmøter i forbindelse med dette.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Det er vedtatt rehabilitering av frontene på borettslagets balkonger/veranda

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0034/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Espen Vardheim Saur	**2026-05-29**

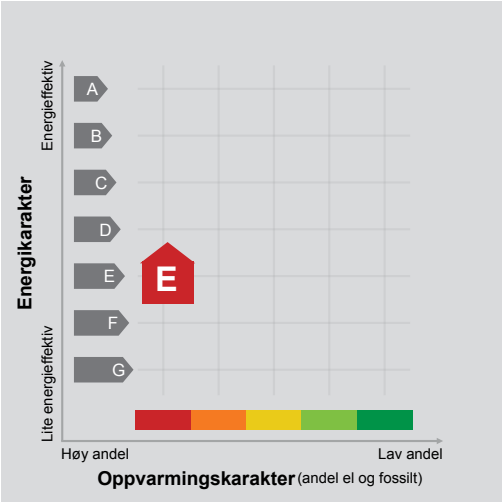
Identifikasjon

Espen Vardheim Saur

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MEKLENBORG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80684126
Merkenummer	Energiattest-2025-215191
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-er)

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

Pliktene ved 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 (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hovseterveien 32A	80684126	H0402	0	0	319
Hovseterveien 34A	80684142	H0402	0	0	331
Hovseterveien 42B	81274827	H0402	0	0	298
Hovseterveien 32B	81275017	H0402	0	0	322
Hovseterveien 42A	80658567	H0402	0	0	301
Hovseterveien 40B	81274843	H0402	0	0	304
Hovseterveien 34B	81274991	H0402	0	0	334
Hovseterveien 40A	80658559	H0402	0	0	307

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	51 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	51 m²
Totalt BRA	51 m²
Oppvarmet luftvolum	142 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.10.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Totalt	10 618 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Nordvik Lillestrøm v/Linnea Marie Andersson
Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
E-post: l.andersson@nordvikbolig.no

Deres ref.: 60-0034/26 . Vår ref.: 0413-1-4047 Dato: 24.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Meklenborg Borettslag
Organisasjonsnr:	950446064
Andelseier:	Saur, Espen Vardheim
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4047
Adresse:	Hovseterveien 40 B, 0768 OSLO
Andelsnummer:	304
Gnr.	31
Bnr.	311
Borettsinnskudd:	Kr. 19 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88198434.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Beboere finner informasjon ved å logge inn på https://vibbo.no/413 Administrasjon: Styret og ansatte har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder som også nås via telefon og e-post. Daglig leder forestår den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører, eiendomsmeglere og beboere. Daglig leder har trefftid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post meklenborg@meklenborg.no. Nøkler/skilt: Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-. Vaktmester: Borettslagets vedlikeholdsteknikere er tilgjengelige i arbeidstiden på mobil 905 30 574 og 917 87 388. Vaktmester kan kontaktes via e-post vaktmester@meklenborg.no. Parkering: Det hører □n parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Borettslaget har åtte garasjehus under blokkene, og ett separat garasjehus med to etasjer. Oversikt over 2-roms leiligheter som ikke har plass i garasjehus: 0102, 0105, 0108, 0111, 0114, 1005, 1020, 1038, 2005, 2008, 2017, 2020, 2023, 2035, 2038, 3011, 3023, 3053, 3068, 4002, 4026, 4041, 4047, 4059, 4065 og 5017 (totalt 26 leiligheter). Utleielokaler med mer: Borettslaget leier ut selskapslokale, gjesterom, en gjesteleilighet, og har i tillegg trimrom, bordtennisrom, snekkerrom og rullebod. Se www.meklenborg.no for mer informasjon. Større vedlikehold: Borettslaget følger en 5 og 10 års vedlikeholdsplan der de siste årene bla. uteområder, drenering, inngangsdører, rør-våtrom og vedlikehold og utskifting av heiser er fulgt opp. Prosjektene administreres av daglig leder og styreleder, jf. ovennevnte kontaktopplysninger.Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Felleskostnader: Øker 5% fra 01.01.26. Det er estimert en ytterligere økning på 5% som trer i kraft 01.07.26.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenr.:	67144013070
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,72%
Restsaldo	121 577 685,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 408,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 408,95	4 629,40 fra 01.07.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	903,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 581,-
Annen formue:	61 255,-
Gjeld:	234 203,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Nordea Bank Abp, Filial I Norge**
Lånenummer:	67144013070
Restsaldo:	233 282,92
Kapitalkostnader:	3 700,66
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 233 282,92,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne

personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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:

Transaksjon 09222115557548714724 Signert OVT, AM, RE

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. 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.

Transaksjon 09222115557548714724 Signert OVT, AM, RE

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.**

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**

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.

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:

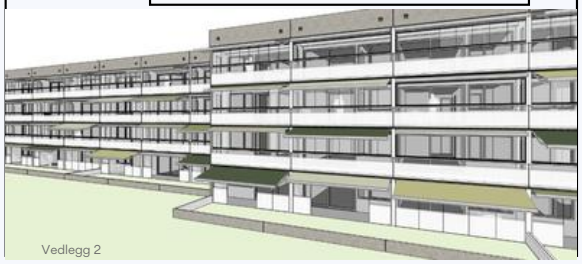
Styret er FOR etablering av screens

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



Vedlegg 2

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

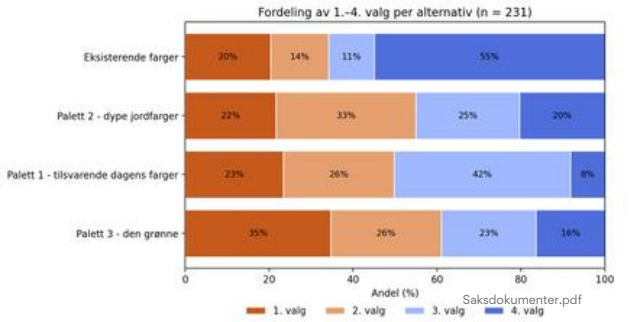
Bakgrunn for fargeendring

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.

Vedlegg 2 - 26.2.25 Saksdokumenter.pdf

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**

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

* = Lånefinaniseres (økning av borettslagets lån)

** = 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

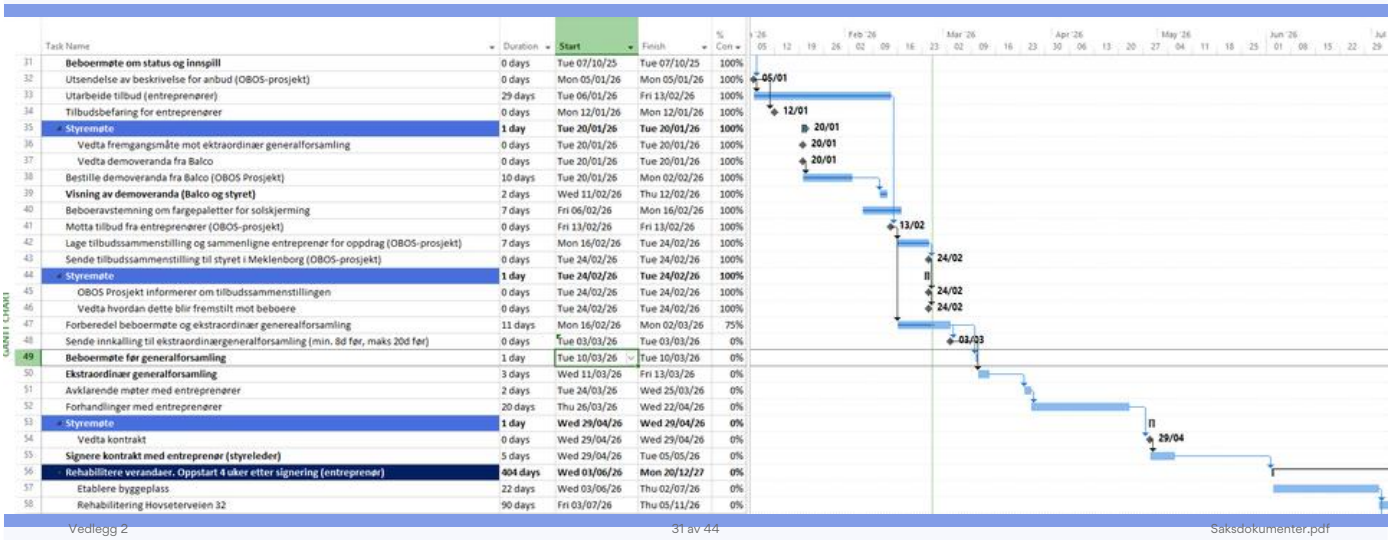
Hva har skjedd siden sist beboermøte:

- **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

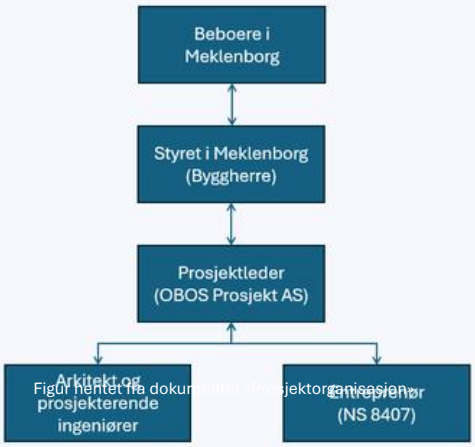


	Task Name	Duration	Start	Finish	% Com
31	**Beboermøte om status og innspill**	0 days	Tue 07/10/25	Tue 07/10/25	100%
32	Utsendelse av beskrivelse for anbud (OBOS-prosjekt)	0 days	Mon 05/01/26	Mon 05/01/26	100%
33	Utarbeide tilbud (entreprenører)	29 days	Tue 06/01/26	Fri 13/02/26	100%
34	Tilbudsbefaring 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%

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:

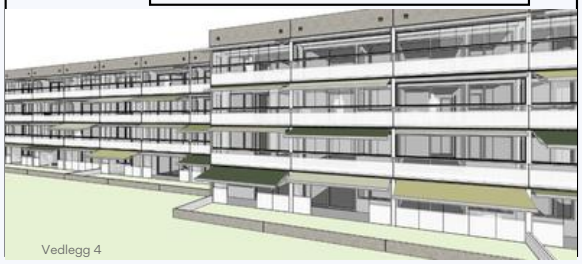
Styret er FOR etablering av screens

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



Vedlegg 4

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

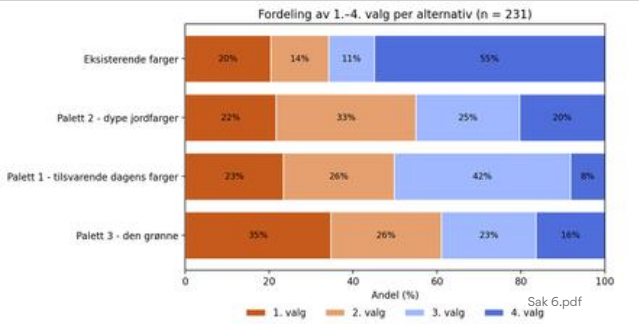
Bakgrunn for fargeendring

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.

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.

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.

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 fellesskostnadene.

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.

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
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?".

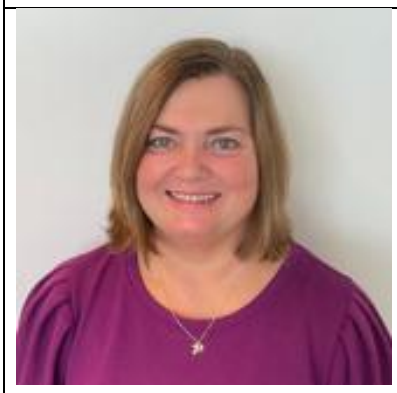
Ved å velge Bjørn Erik Seeberg til et verv i og/eller på vegne av Meklenborg borettslag, så forholder forslagsstiller seg til at generalforsamlingen / årsmøtet i Meklenborg borettslag 2025-05-27 svarer "Ja!" på spørsmålet "Er det slik vi vil ha det i Meklenborg?" og at denne generalforsamlingen / dette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

	**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!
	**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

	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.

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.

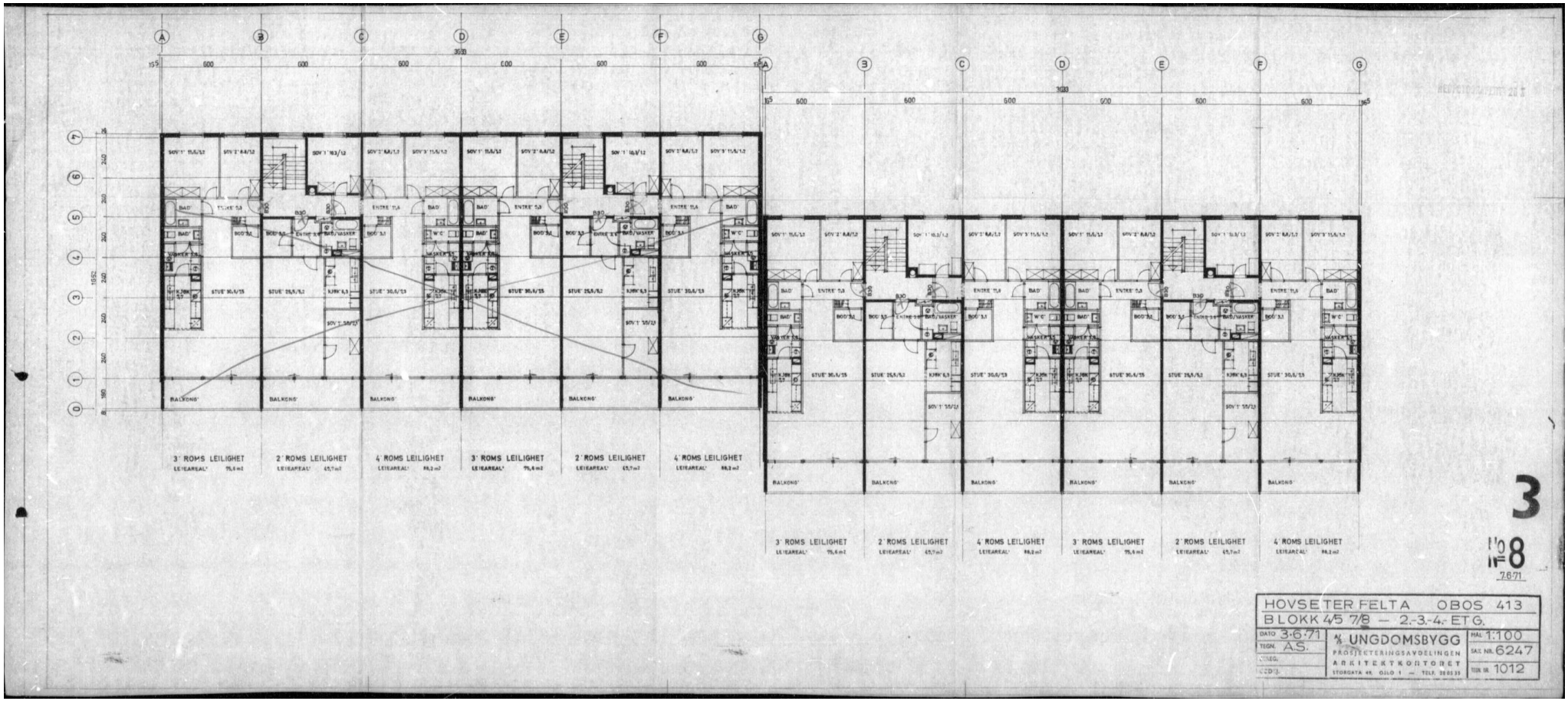
Styret har ingen preferanser på valg av farger.

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%)**


A B C D E F G
3600
600
3 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET
4 ROMS LEILIGHET
3 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET
4 ROMS LEILIGHET
BALKONG
3
HOVSETER FELTA OBOS 413
BLOKK 4/5 7/8 – 2.-3.-4. ETG.
DATO 3.6.71
TEGN. A.S.
⅞ UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGATA 49, OSLO 1 – TELF. 20 05 33
MÅL 1:100
SAK NR. 6247
TEGN NR. 1012

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Fredensborgveien 8 — Oslo 1

KOPI

Oslo den 9.12.74.

IS/JG

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider)

Arbeidssted

Gnr. 31. bnr. 311. Hovsetervelen 40 A-B. Blokk S. Journalnr. 74/3202

Nybygg. 31.10.74.

Boligblokk m/garasjer + boder.

Oslo Bolig og Spareleg. Hammersborg torg 1. Oslo 1.

A/S Ungdomsbygg arkitektkontor. Storgt. 49. Oslo 1.

Siv. ingeniør Jørgen Krogs. c/o A/S Ungdomsbygg. Storgt. 49. Oslo 1.

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

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

For bygningssjefen

Iver Stenersrud

Det gjøres merksom på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

OSLO KOMMUNE **APPROBASJON**

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

199101289 3

Arbeidssted	031/0312 Hovseterveien 40 A + B	Journalnr 91/2086-V
Arbeidets og bygningens art	Innglassing av balkonger Boligblokk	Innlevert 26.06.91
Byggherre	Meklenborg Brl. v/E. Søndberg Hovseterveien 44 A, 0768 OSLO 7	
Anmelder	Noractor Aluminium A/S 1920 SØRUMSAND	

CP/CP

Oslo, den 15. august 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Innglassing av balkonger godkjennes som markert på tegning.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Odd Hanche-Olsen
Overarkitekt

Cao Phu
Ark.ass.

199101289 3

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§ 84, 85, 86

1. Melding etter §§ 84, 85,86

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på DocuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

- ☐ **Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto**
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ **Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,**
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

ikke synlig

- ☒ **Tiltaket er ~~oppført~~ i flg. VG-innsyn/ortofoto**
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☒ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 88-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 88-60

Oslo

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.04.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-31/311 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hovseterveien 40A...42B 0768 OSLO
Fakturamottaker:	Meklenborg Borettslag c/o Obos, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Eiernavn:	Meklenborg Borettslag

Kommunale avgifter	NOK 1 241 387,36
Eiendomsskatt	NOK 10 179,00
Totalt	NOK 1 251 566,36

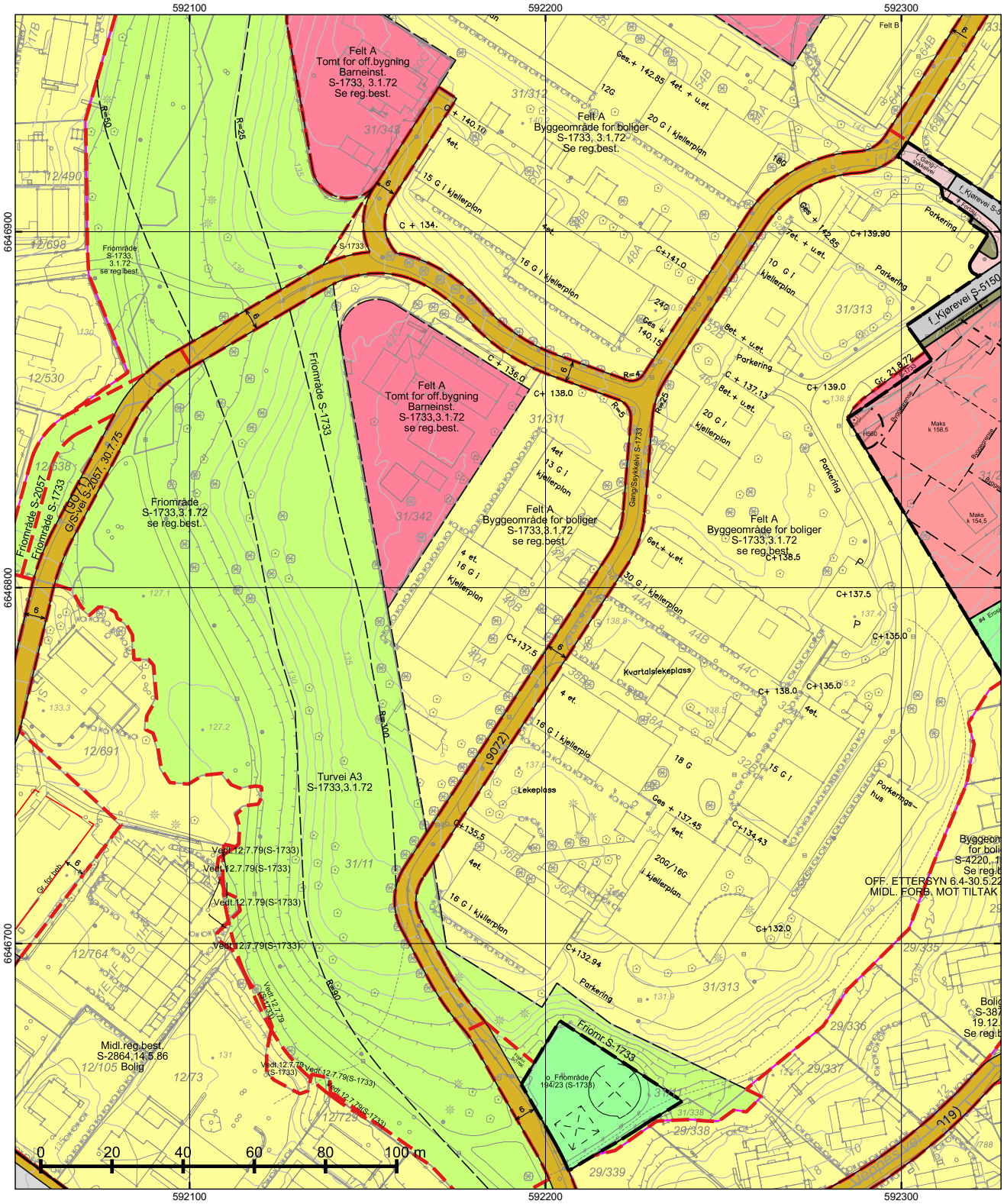
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**312 891,59**	**0,00**	26040000009719029	11985102	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**312 891,59**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	10 179,00
Vann- og avløpsgebyr	1 241 387,36
Totale avgifter	**1 251 566,36**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

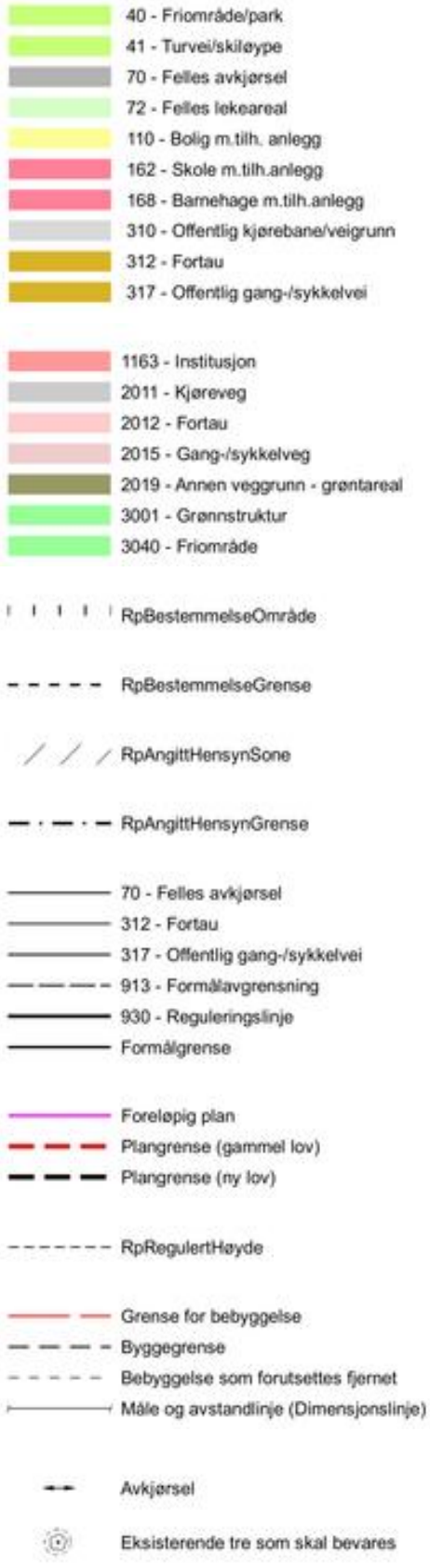
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

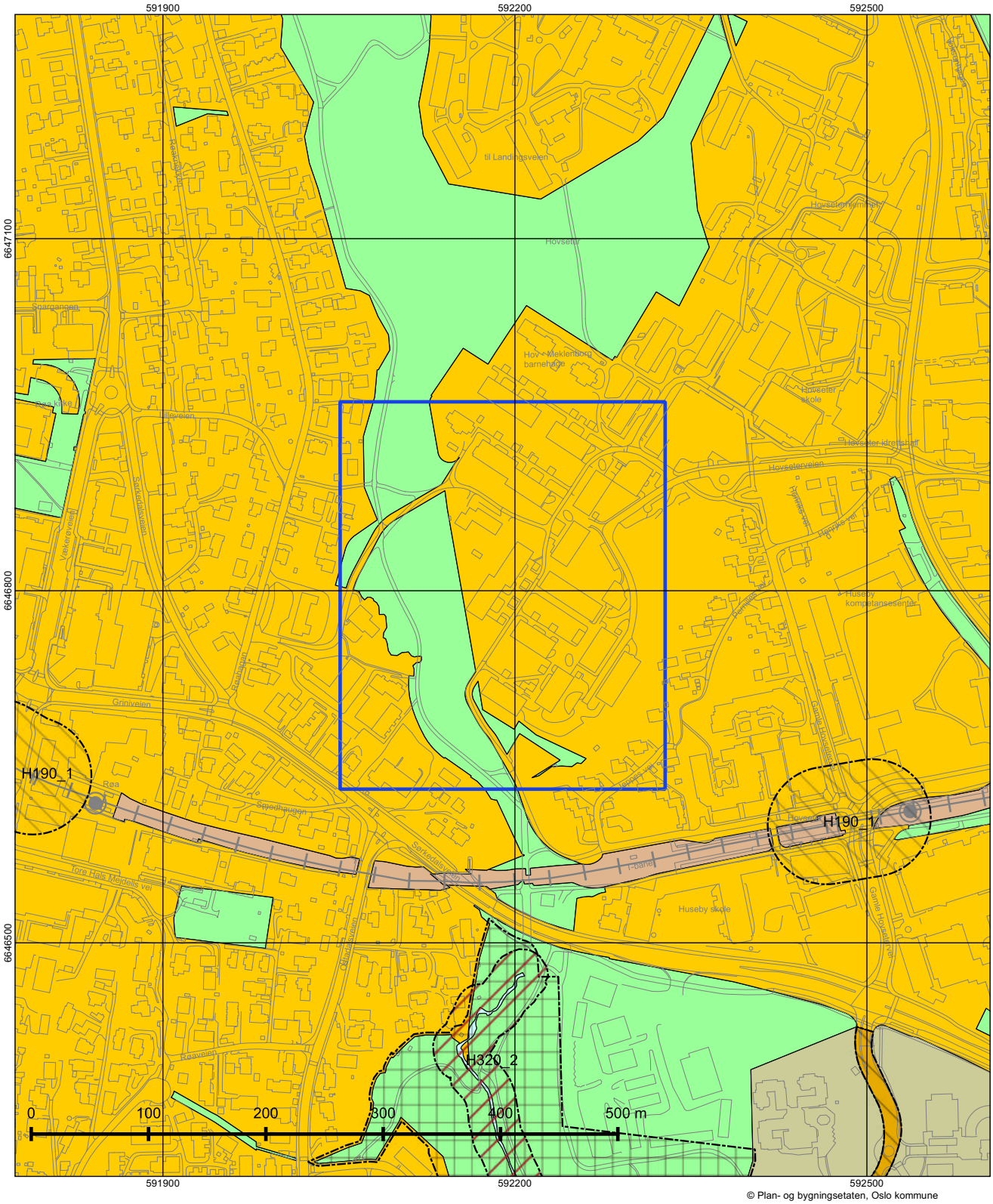
PlottID/Best.nr: 156709/ 86531323
Deres ref.:
Adresse: Hovseterveien 40
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/311

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156709/86531323
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

Linnea Marie Andersson
HOVSETERVEIEN 40B

Dato: 24.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531323
9155103

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 311

Vi viser til bestilling av 20260424 for HOVSETERVEIEN 40B.

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

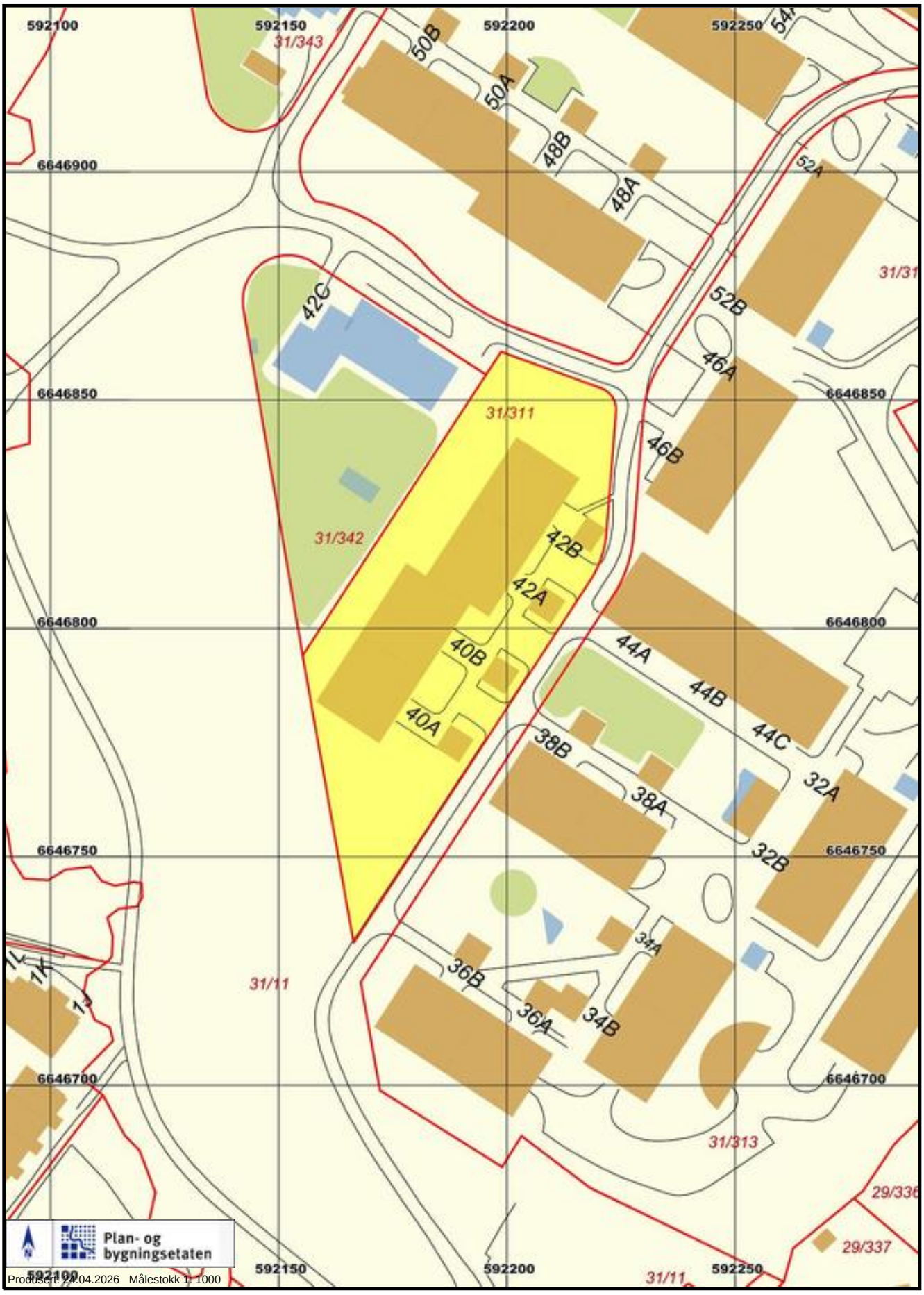
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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
29/337
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: 24.04.2026 Målestokk 1: 1000



Hovseterveien 40 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 24.04.2026

Oversiktskart

Adr.:	Hovseterveien 40 B	**Bydel :**	VESTRE AKER
Gnr bnr :	31 / 311	**Skolekrets (2020/2021):**	Huseby



Dato: 24.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

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

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

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.

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

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 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

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.

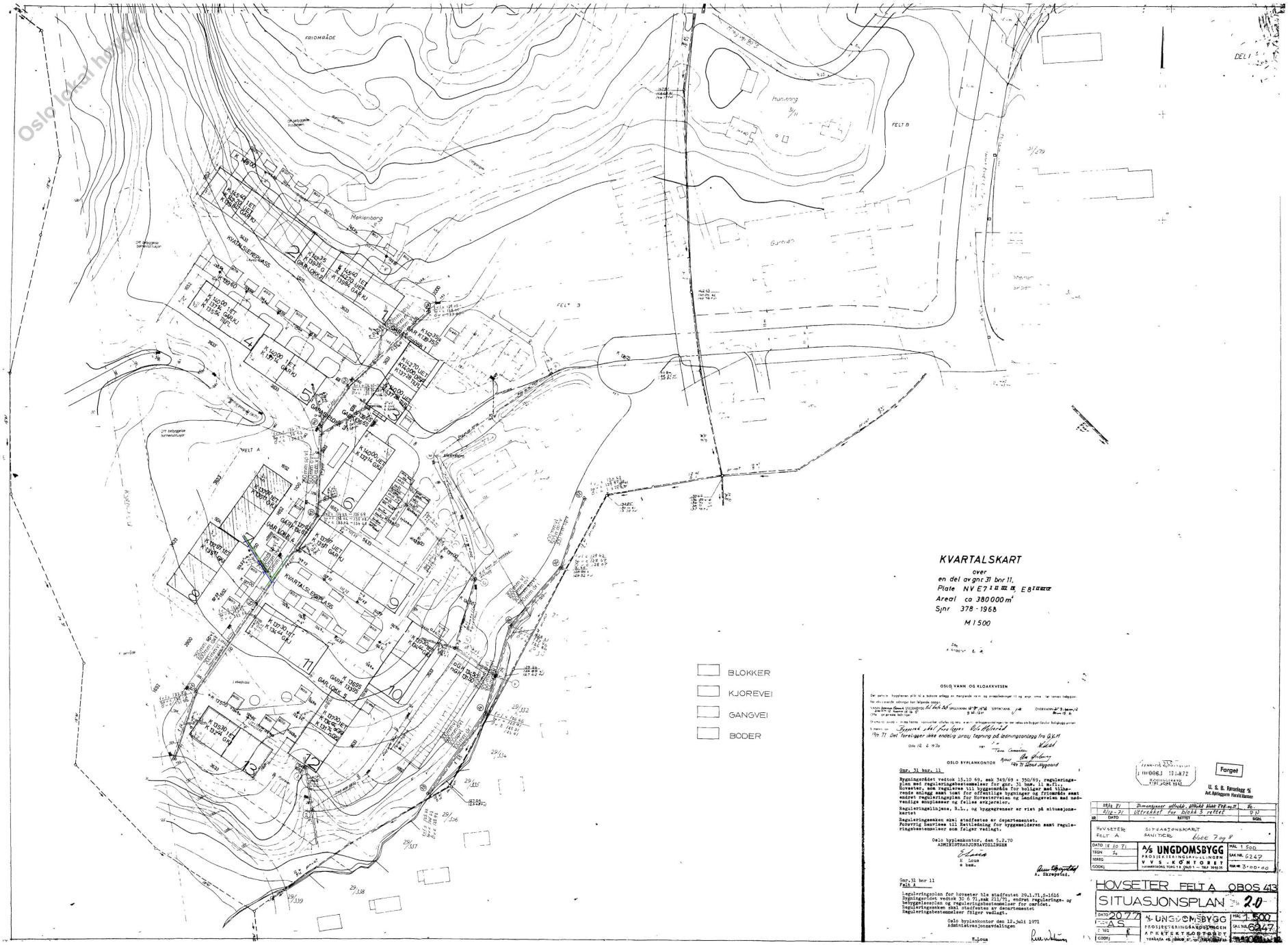
Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

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 Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823


FRIOMRÅDE
FELT A
FELT B
FELT 3
Mellenborg
Hunnborg
KVARTALSLEKEPLASS
BLOKKER
KJØREVEI
GANGVEI
BODER
KVARTALSKART
over
en del av gnr 31 bnr 11,
Plate NV E 7 1 m m E 8 1 m m
Areal ca 380 000 m²
Sjnr 378 - 1968
M 1500
OSLO BYPLANKONTOR
Gnr. 31 bnr. 11
Oslo byplankontor, den 5.2.70
ADMINISTRASJONSAVDELINGEN
Gnr. 31 bnr 11
Felt A
Oslo byplankontor den 12. juli 1971
Administrasjonsavdelingen
Farget
HOVSETER FELT A OBOS 413
SITUASJONSPLAN
A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
MÅL 1:500
SAK NR. 6247

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

MEKLENBORG BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 31
bnr. 311, 312 og 313
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 793 697,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

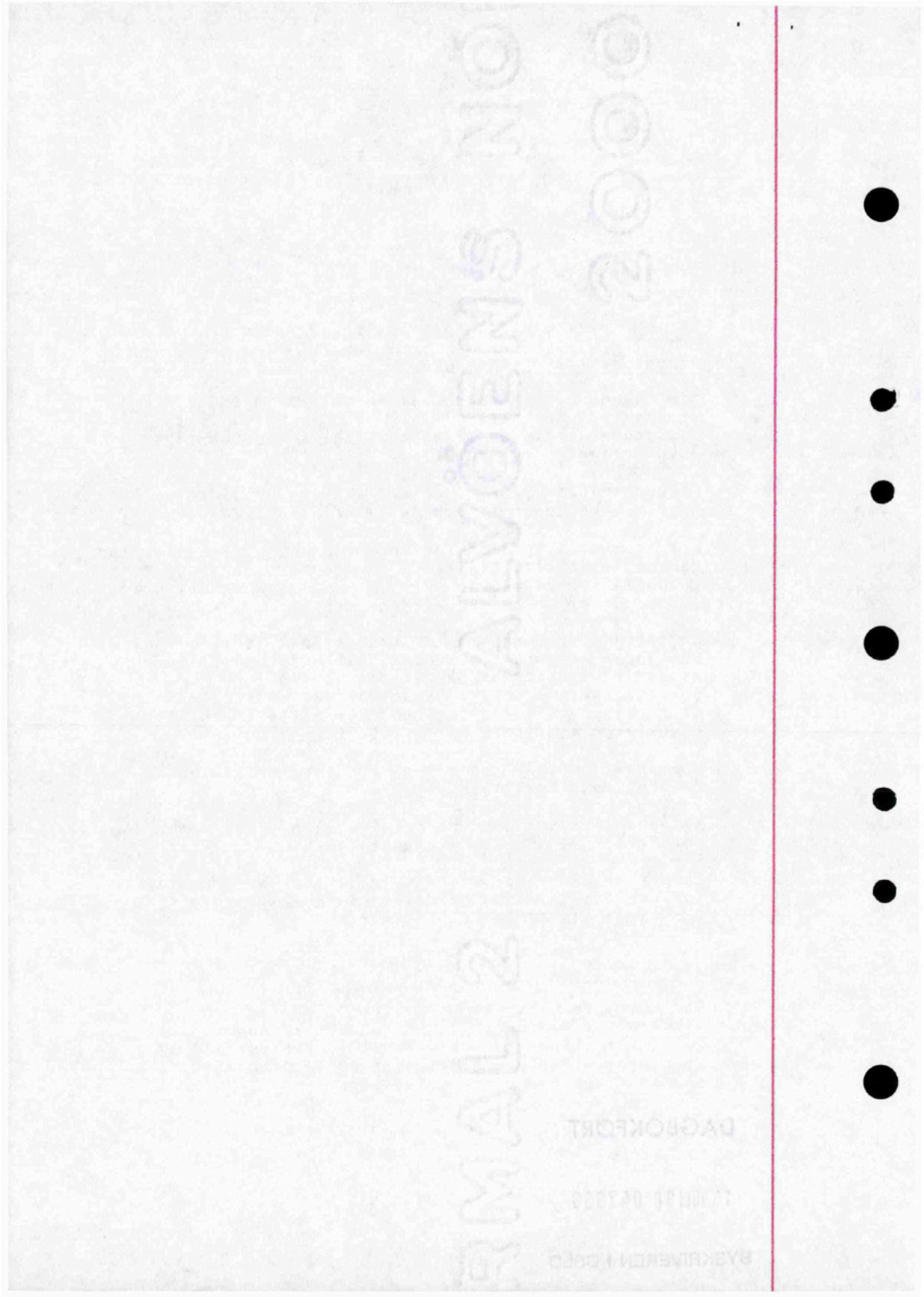
§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16. JULI 86 042939

BYSKRIVEREN I OSLO



§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanerings- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune
Eiendomssjefen
Jan Lånkan /s/

MEKLENBORG BORETTSLAG

Egil Steen Thorsen /s/ Pål Gulliksen /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

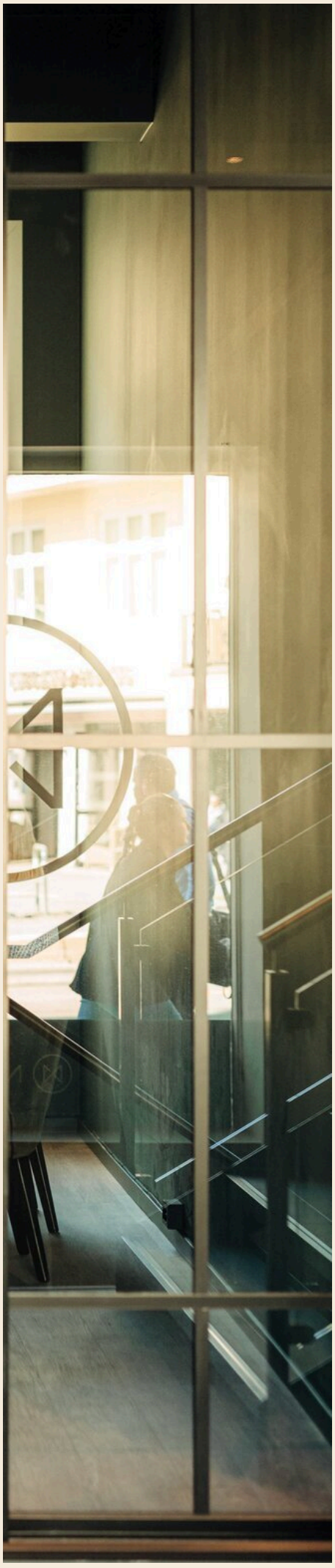
Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som forventer litt mer.

Hos oss står kunnskap, tillit og trygghet i sentrum - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Vi har inngående lokalkunnskap om Lillestrøm og Rælingen og vet hva boligkjøperne i området ser etter når de jakter sitt neste hjem.

Gjennom målrettede og effektive digitale løsninger sørger vi for at din bolig når de riktige kjøperne - der de faktisk er.

Ta kontakt for en uforpliktende boligprat, bestill en verdivurdering eller se våre boliger til salgs.

Landstads gate 57, 2000 LILLESTRØM
lillestrom@nordvikbolig.no
482 86 852



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0034/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hovseterveien 40B 0768 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 311 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marius Enevoldsen
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
m.enevoldsen@nordvikbolig.no
948 45 655



Linnea Marie Andersson
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Lillestrøm
l.andersson@nordvikbolig.no
481 98 744

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: