

王

Hovseterveien 54A

0768 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E



Ida Lundøy Pedersen

EIENDOMSMEGLER

41 30 73 89

ilp@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	17
Informasjon & dokumenter	100
Kort om oss	203

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Hovseterveien 54A, 0768 OSLO, Etasje: 1

MATRIKKEL

Andelsnr. 16 Orgnr. 950446064 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 67 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 11 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

Boden i kjeller 2 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 50 kvm, Bruksareal: 67 kvm, BRA-i:54 kvm , BRA-e: 2 kvm , BRA-b: 11 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1972

TOMT

Eiet tomt 10750 kvm

PRISANTYDNING

4 600 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/John-John Myhrvold

Rapportdato: 02.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 199 000,- pr. 01.02.24

Andel fellesformue: kr. 45 129,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 600 000,- (Prisantydning)

kr 199 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 799 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 808 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 816 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 3 715,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Det er vedtatt en økning av felleskostnadene på 7% f.o.m 01.07.2024. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3 975,-.

Styret/borettslaget planlegger oppgradering/renovering av balkonger. Det er ikke fremmet forslag til vedtak (eventuelt vedtak krever 2/3 oppslutning på generalforsamling). Spekulasjon på månedlig kostnadsøkning med dagens rente: alternativ 1: kr 1 525, alternativ 2: kr 1 844-1 953.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Grunnpakke internett og kabel-tv, trappevask, garasje, vaktmestertjenester, brøyting, drift og vedlikehold av fellesarealer og eiendom, felles bygningsforsikring, renter og avdrag fellesgjeld m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av OBOS. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Andreas Westby Hogstad

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Hovseterveien 54A!

En lys og pen 2-roms med trappefri adkomst (men ikke bakkeplan) i et veldrevet borettslag. Rolig beliggenhet rett ved Mærradalen. Inneholder entré, soverom, bod, pent flislagt bad med ny innredning i 2023, åpen og sosial kjøkkenløsning, stue med god plass til sofa og spisebord. Fra stuen er det utgang via stor skyvedør til veranda med sol fra formiddag til kveld midtsommers, med skyvevinduer som glasser inn balkongen, om man ønsker det.

Gangavstand til marka og Mærradalen med fine turstier om sommeren og flotte skispor om vinteren. Det er også kort vei til kollektiv transport.

- Høy 1. etasje med trappefri adkomst (ikke bakkeplan)
- Tidløs kjøkkeninnredning montert i 2012/13
- Vestvendt innglasset veranda på hele 11 kvm
- Garasjeplass med elbillader
- 1 Bod i fellesareal

PARKERING

Det medfølger disposisjonsrett til parkeringsplass (nr. 1002) i lukket felles garasjeanlegg. Det er montert elbillader ved plassen.

Borettslaget har også flere gjesteparkeringsplasser utendørs hvor besøkende kan parkere i inntil tre døgn. Det er mulig å få parkeringstillatelse til gjester utover tre døgn.

Borettslaget har tegnet avtale med Aneo (tidligere Ohmia Charging) for ladeanlegg for elbiler. Den eksterne tilbyderer har tatt hele investeringen med ny infrastruktur og tilbyr de andelseierne som ønsker å kunne lade elbil, et abonnement for dette. Ønsker man lading bestiller man ladeabonnement på Aneo sine nettsider.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Flotte tur - og treningsmuligheter i nærområdet:

I umiddelbar nærhet vil du finne Mærradalen; fine turstier om sommeren og preparerte løyper om vinteren som fører opp til marka. Gang- og sykkelvei til Bogstad med blant annet Bogstadvannet med parkeringsmuligheter ikke langt fra badevannet. Her finner man en sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering. Flott skøytebane på vinterstid. På Bogstad gård er det aktiviteter for barn og café.

Golfbaner på Bogstad, Haga og Grini. En liten biltur unna ligger Tryvann/ Wyllerløypa vinter -og sommerpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år. Kort vei til treningssentre med SATS Njårdhallen og EVO på Røa. SATS Røa bad åpnet i 2015 med aktiviteter for både barn og voksne: treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng på 25 meter og egen velværeavdeling. Her har man nærhet til marka og samtidig kort vei til sentrum med bil eller kollektivtrafikk.

Gjesterom:

Borettslaget har 2 gjesterom med 4 sengeplasser i hver til utleie for beboerne. Gjesterommene ligger i 46 A og 52A. Leiepris for gjesterom er kr. 100.- for første døgn, og kr. 50,- pr. påfølgende døgn. Man kan leie maksimalt 5 døgn pr. leieperiode. Sengetøy må medtas og gjesterommet og tilhørende bad må rengjøres av leietaker etter bruk.

Gjesteleilighet:

Gjesteleiligheten ligger i Hovseterveien 52A. Leiligheten er en ettromsleilighet med åpen kjøkkenløsning og bad. Det er soveplass til maks 6 personer (dobbeltseng, køyeseng og sovesofa). Leiligheten er utstyrt med dyner og puter, men leietaker må selv holde sengetøy, håndklær osv. Leietaker vasker selv etter bruk. Det vil være mulig å bestille vask til kr 1000,-. Vask må bestilles på forhånd. Leiepris for gjesteleiligheten er kr. 500,- for første døgn og kr. 300,- for påfølgende døgn.

Selskapslokale:

Meklenborg borettslag har flotte selskapslokaler med stor og liten spisesal, salong og stort velutstyrt kjøkken. Lokalene ligger i nr. 52, med inngang ved siden av 52 B, og har dekketøy til minst 40 gjester. Leie for lokalet er kr. 400,- pr. døgn.

Trimrom:

Borettslaget har også tilbud til alle beboerne i form av et flott og nylig oppgradert trimrom. Trimrommet er gratis å bruke for beboerne.

Et godt utvalg av butikk - og servicetilbud:

Røa senter ligger kun 5 minutters gange fra leiligheten, med blant annet apotek, vinmonopol, post i butikk, matvarebutikk, frisør, blomsterforretning, m.m. I tillegg flere caféer, bakerier, samt sushirestaurant.

På Røa er det også tannlege, fysioterapeut, kiropraktor, bibliotek og osteopat. Umiddelbar nærhet til Hovseter Torg der det er Frukt- og grønndhandel og en Rema 1000 butikk. På Huseby, rett ved Hovseter T-banestasjon vil du blant annet finne et legesenter og Coop Extra med post i butikk. Det er også kort vei til CC-Vest, Eiksmarka og Østerås.

BEBYGGELSE

Et meget hyggelig og rolig borettslag:

Meklenborg borettslag fremstår som et hyggelig borettslag, hvor det er lagt vekt på trivelige fellesområder. Det er opparbeidet fine utendørs oppholdsarealer både for barn og voksne. Blant annet er det etablert flere lekeplasser med lekeapparater og

sandkasser. Boligene ligger i et såkalt "bilfritt område". Det vil si at bare nødvendig kjøring er tillatt inne på området. Alle innkjøringene til garasjene ligger på utsiden av området. Borettslaget har en rekke gode tilbud til sine andelseiere, bl.a. felles trimrom, bordtennis og snekkerrom som kan benyttes kostnadsfritt av beboerne. I tillegg selskapsrom og gjesterom med eget bad til leie for beboerne. Selskapslokalene er nyoppussede og fremstår som trivelige og innbydende. Mer informasjon kan du finne på borettslagets hjemmeside: www.meklenborg.no.

TOMT

Eiet tomt, 10750 kvm

Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Det er skoler i alle trinn i området med Huseby barneskole, Hovseter ungdomsskole og Persbråten videregående skole, samt Steinerskolen. Til Huseby skole er det bilfri skolevei gjennom Mærradalen. Det er også flere kommunale og private barnehager, blant annet Meklenborg, Hamborg, Vestjordet og Hov barnehage.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

I nærområdet er det gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Hovseter t-bane stasjon ligger ca. 5-6 minutter unna, hvor linje 2 Østerås/Ellingsrudåsen tar deg til blant annet Nationaltheatret på ca. 11 min.

Det er også få minutters gange til bussforbindelser fra Landingsveien (linje 46). Nattbuss og flybuss ved Huseby skole.

FRITIDSTILBUD

I umiddelbar nærhet vil du finne Mærradalen; fine turstier om sommeren og preparerte løyper om vinteren som fører opp til marka. Gang- og sykkelvei til Bogstad med blant annet Bogstadvannet med parkeringsmuligheter ikke langt fra badevannet. Her finner man en sandstrand med gressletter, badebrygger, toaletter og sykkelparkering. Flott skøytebane på vinterstid. På Bogstad gård er det aktiviteter for barn og café. Golfbaner på Bogstad, Haga og Grini. En liten biltur unna ligger Tryvann/ Wyllerpøya vinter -og sommerpark som har blitt betydelig oppgradert de senere år. Kort vei til treningssentre med SATS Njårdhallen og EVO på Røa. Sats/Røa bad åpnet i 2015 med aktiviteter for både barn og voksne: treningsrom, barnebasseng, vannsklie, svømmebasseng på 25 meter og egen

velværeavdeling.

Innhold

INNEHOLDER

Entré, bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Utgang fra stue til veranda som kan "lukkes" med skyvevinduer oppmålt til 11 kvm.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 4 etasjer, samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av beton/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger er kledd med fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med membran/takpapp.

Ytterdører

Entrédør fra 2020 med brannklasse EI30 og lysklasse RW 35dB. Balkongdør med 2-lags glass og karm av tre fra 2007.

Vinduer

Vinduer med 2-lags glass og karm av tre fra 2007.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer en bod i kjeller (nr. 1002) oppmålt til 2 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

KJØKKEN

Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkeninnredning montert i 2013 med slette fronter og benkeplater av tre med nedfelt oppvaskkum. Det er montert benkebelysning og stikkontakter under overksap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap med frysedel, komfyr, oppvaskmaskin og nedfelt platetopp. Fritthengende ventilator over platetopp. Selger opplyser om at stekeovn på kjøkkenet har en pipelys når den varmes opp, men fungerer som normalt.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Benkeplater av tre har en overflate som krever vedlikehold. Det registreres skjolder og svellinger i benkeplate

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

BAD

Flislagt baderom fra 2004 med gulvvarme og nedsenket himling med downlights. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant, speil med overlys, dusjhjørne med dører i glass og vegghengt dusjarmatur med hånddusj, samt et gulvstående toalett. Det er opplegg for vaskemaskin på badet. Vaskemaskin og ekstra skap på bad kan følge boligen hvis ønskelig.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

TAKHØYDE

Stue, soverom og gang: 2,44 meter

Bad: 2,29 meter

VVS OG TEKNISK

Vann- og avløpsrør av plast.

Leilighetens stoppekran er plassert under servantskap på bad.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2013 er plassert under kjøkkenbenk.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler kombinert med avtrekksventil på bad og kjøkken.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom under benk og har redusert tilkomst. Det er ikke automatisk vannstoppventil eventuelt lekkasjevann fra bereder er ikke ført til sluk. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger sluttnotat(henlagt uten ferdigattest) datert 2002 som omhandler innglassing balkonger.

Det foreligger approbasjon datert 15.08.1991 som omhandler innglassing balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 09.12.1974 som omhandler boligblokk m/garasjer + boder.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 03.07.1971. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, med unntak av at det er fjernet en lettvegg mellom kjøkken og stue.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder

en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. Strømforbruk i 2023 var 7425 kwh.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja 09. 11. 23

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år, med følgende avvik som er dokumentert rettet opp: . Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

Gulvvarme på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2022 på inntil 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i

mellom.

For borettslagsleiligheter innkreves eiendomsskatten på de eiendommene det gjelder gjennom felleskostnadene fire ganger i året.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 3 715,- pr.mnd.

Grunnpakke internett og kabel-tv, trappevask, garasje, vaktmestertjenester, brøyting, drift og vedlikehold av fellesarealer og eiendom, felles bygningsforsikring, renter og avdrag fellesgjeld m.m.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det er vedtatt en økning av felleskostnadene på 7% f.o.m 01.07.2024. Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3 975,-.

Iht. nåværende planlegger styret oppgradering/renovering av balkonger. Det er ikke fremmet forslag til vedtak (eventuelt vedtak krever 2/3 oppslutning på generalforsamling). Spekulasjon på månedlig kostnadsøkning med dagens rente: alternativ 1: kr 1 525, alternativ 2: kr 1 844-1 953.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 7 425 kwh pr. år. Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånummer: OBOS01-98208201727

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 25 117 967,-

Restløpetid: 13 år 11 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,45%, flytende

Andel restsaldo: kr. 47 238,-

Kapitalkostnader: kr. 404,-

Lånummer: OBOS02-98207872121

Type lån: Annuitet

Restsaldo: kr. 80 187 822,-

Restløpetid: 35 år 2 md.

Terminer per år: 12

Rente: 5,45%, flytende

Andel restsaldo: kr. 150 781,-

Kapitalkostnader: kr. 804,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2024.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

I 2022 hadde borettslaget driftsinntekter på kr 20 142 482, driftskostnader på kr 14 850 423 og et årsresultat på kr 2 882 908. Borettslagets driftskostnader var lavere enn budsjettet, noe som i hovedsak skyldtes budsjetterte drift og vedlikeholdskostnader hvor kostnadene kommer i 2023.

I 2023 er det budsjettet med driftsinntekter på kr 21 763 000, driftskostnader på kr 19 226 250 og et negativt årsresultat på kr (-) 2 083 250. I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 550 000 til ordinær drift og større vedlikehold som omfatter nytt tak på Hovseterveien 46 og utskiftning av dører til uteboder (utskiftning av dører er ferdigstilt).

Borettslagets disponible midler pr. 31.12.22 var kr 5 709 688.

Regnskap for 2023 og budsjett for 2024 vil legges frem ved neste årsmøte.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 88198434

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 187 946,- Som sekundærbolig Kr. 4 514 194,-

BORETTSLAG

Borettslag: Meklenborg Borettslag, Orgnr: 950446064

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet og utleielokaler.

Meklenborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950446064, og ligger i bydel 7 Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresser: Hovseterveien 32-56

Første innflytting skjedde i 1972.

Borettslaget følger en 5 og 10 års vedlikeholdsplan der de siste årene bla. uteområder, drenering og inngangsdører er fulgt opp. Prosjektet administreres av daglig leder og styreleder. Løpende uttak fra lånerammer fordeles straks til andelene.

I borettslaget er det kun tillatt med elektrisk grill på balkongene.

Vedlikehold utført i borettslaget

2022-2023:

Ferdigstilling av soilrør. Gjennomgang og nullstilling av elektrisk anlegg på fellesarealene. Nye boddører i utebodene i 56C.

2021-2022:

Ferdigstilling av heiser, fortsatt arbeid med soilrør, montering av ladeanlegg for elbiler på alle garasjeplasser.

2020-2021:

Utskifting av heiser. Fortsatt arbeid med soilrør.

2019-2020:

Soilrør og uteboder.

2018-2019:

Inngangspartier, inngangsdører, murer og boddører er pusset opp, malt eller lakket. Arbeidet med rehabilitering av soilrør startet høsten 2018. Pågår til 2021. Trimrommet har blitt dobbelt så stort. Vegger, tak og gulv er malt og det er nye treningsgulv. Mye nytt utstyr og apparater. Toalettrommene er malt og har fått nye vasker og toaletter. Garasjeportene har fått nytt fjernåpnersystem koblet til det samme systemet som adgangsbrikkene. Beplantingen foran inngangssidene til lavblokkene er byttet til hekkeplanter og plen. Inngangspartier og postkasssystemer ble malt høsten 2018.

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, grøntanlegg, nye vinduer på soverom, kjøkken og oppganger. Utskifting av en del entré-dører, snøsmelteanlegg.

2014 - 2015:

Drenering av alle blokkene. Samtidig med dreneringsarbeidet ble snøsmelteanlegget og deler av uteområdene oppgradert.

2013 - 2014:

Totaloppussing av selskapslokaler og tilhørende kjøkken. Nye salongmøbler, gardiner, spisestoler, stor TV.

2012 - 2013:

Utskifting av callinganlegget.

2010 - 2011:

Skifte av lysarmaturer i inne- og uteboder. Oppussing og maling av ståldører til garasjeanlegg. Drenering og tetting av kulvert mellom nr. 32, 34 og 38 Spyling av hovedsoilrør. Ekstra røykvarsler i alle leiligheter. Testanlegg for calling i nr. 46 B. Pusset/oljet inngangsdørene.

2009 - 2009:

Oppussing av gjesteromsbadene med nytt sanitærutstyr, og dusj til begge gjesterom.

2008 - 2008:

Oppussing av kontor og personalrom. Ferdigstilling av verandaprojektet inkl. garantiarbeider.

2007 - 2007:

Rehabilitering veranda/fasader.

2006 - 2006:

Rehabilitering av garasjeanlegg i nr. 50 og 34 samt garasjehus Ny oppvaskmaskin og storkjøkkenkomfyr til fellesrommet. Oppgradering av ventilasjonsanlegg. Oppretting av ekstra gjesterom i 52A.

2005 - 2005:

Ny grillplass. Oppussing av bad i fellesrom. Nye garasjeportåpnere.

2004 - 2004:

Brannvernkontroll.

2003 - 2003:

Oppussing av uteboder. Oppussing av trimrom og bomberom. Asbestsanering. Heisvedlikehold. Renovering av søppelrom.

2002 - 2002:

Soilrør, el-anlegg, fellesrom, mm. Utskifting av horisontale soilrør i garasjer. Nullstilling av el-anlegg. Nye møbler fellesrom. Etablert

vedlikeholdsplan for borettslaget. Flere nye søppelkasser på uteområdet.

2001 - 2001:

Nødlys i garasjer. Nye garasjeporter og lysarmaturer i utegarasjen. Nye søppelbeholdere ute. Varmeovner i trappeoppganger.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Innmelding koster kr. 500,- og årskontingent dekkes gjennom felleskostnadene.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets og OBOS medlemmer. Parallellavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Fristen for OBOS til å gjøre forkjøpsrett gjeldende er 5 hverdager fra OBOS mottar skriftlig melding om at bud er akseptert, men blir ofte avklart raskere enn dette.

Gebyr for forhåndsavklaring av forkjøpsretten er kr. 7 981,-. Dersom forkjøpsretten benyttes bortfaller gebyret knyttet til forhåndsavklaring og det betales et likelydende beløp for å benytte forkjøpsretten.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Borettslaget har vedlikehold av slukkeapparat og røykvarsler.

Telia (tidligere Get) er leverandør av TV, telefoni og Internett via kabel. Standard dekoder og internett er inkludert i felleskostnadene. Ønskes høyere bredbåndshastighet eller andre kanalpakker bestiller det direkte hos Telia og beboer blir fakturert for mellomlegget.

Dekoderen skal leveres tilbake til Telia når andelseier flytter, og ny andelseier tegner egen avtale og henter dekoder.

Callinganlegg montert i entré.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde ett dyr per husstand i Meklenborg Borettslag.

Veda anskaffelse av dyr skal man melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".

Flytter inn i Meklenborg Borettslag med dyr, skal man på samme

måte melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag".

DIVERSE

Følgende medfølger ikke boligen ved salg:

- Lampe over spisebord

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

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

Ja. Sprekk i en flis på veggen ved vaskemaskin.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats. Firmanavn

Elektroinnovasjon - Nye spotter i taket.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Egeninnsats - Senket tak,

Egeninnsats - Installert vaskeskap og servant, byttet armatur til vask og dusjarmatur

Egeninnsats - Fuget på nytt mellom gulv og vegg på deler av badet.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Ja. Det foreligger dokumentasjon på installasjon av spotter i taket.

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

Nei. Balkong skal fornyes i regi av sameiet.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Ja, kun faglært. Firmanavn Elektroinnovasjon AS.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elektroinnovasjon - Lagt opp elektrisk anlegg for nytt kjøkken

Elektroinnovasjon - Installert 3 x spotter på bad,

Elektroinnovasjon - Rettet opp i mangler fra elektrisk tilsynsrapport.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Ja. Samsvarserklæring for spotter i taket på badet.

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

Ja. Tilsynsrapport fra Elvia, mangler rettet 23/02/24.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Ja. Det er klaggjort for lading på alle parkeringsplasser, leiligheten har lader på parkeringsplass i dag.

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

Ja. Fornyng av balkong i regi av sameiet vil legge til fellesgjeld

og øke fellesutgifter.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste heftelser:

1973/20197-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 26.10.1973

Bestemmelse om tilfluktsrom

Gjelder denne registerenheten med flere

1986/42939-2/105 Best. om vann/kloakkledn. tinglyst 16.07.1986

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

1972/14888-1/105 Registrering av grunn tinglyst 08.09.1972

Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:31 Bnr:11

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. Megler har innhentet

reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Av prosjekter i nærområdet foreligger det planer om rivning av garasjeanlegg og bygging av boliger i Landingsveien 14, en rekke eiendommer er kjøpt opp for å rives i Henriks vei ("Hovseter hage"), i Hovseterveien 20 planlegges det omsorgsboliger og i Hovseterveien 72 planlegges det nytt bygg for Hovseter skole.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 4 600 000,- (Prisantydning)

kr 199 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 799 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 808 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 816 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 799 000,-) (Kr.57 588)

Grunnpakke borettslag (Kr.17 872)

Markedspakke 1 (Kr.24 950)

Oppgjør (Kr.7 500)

Visningshonorar (Kr.3 950)

Totalt kr. (Kr.111 860)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0046

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Synnøve Nyhagen

SAKSBEHANDLERE

Synnøve Nyhagen
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 06 54 82 / E-post: sn@eie.no

Ida Lundøy Pedersen
Eiendomsmegler
Mob: 41 30 73 89
[/ E-post: ilp@eie.no

DITT NYE
HJEM?









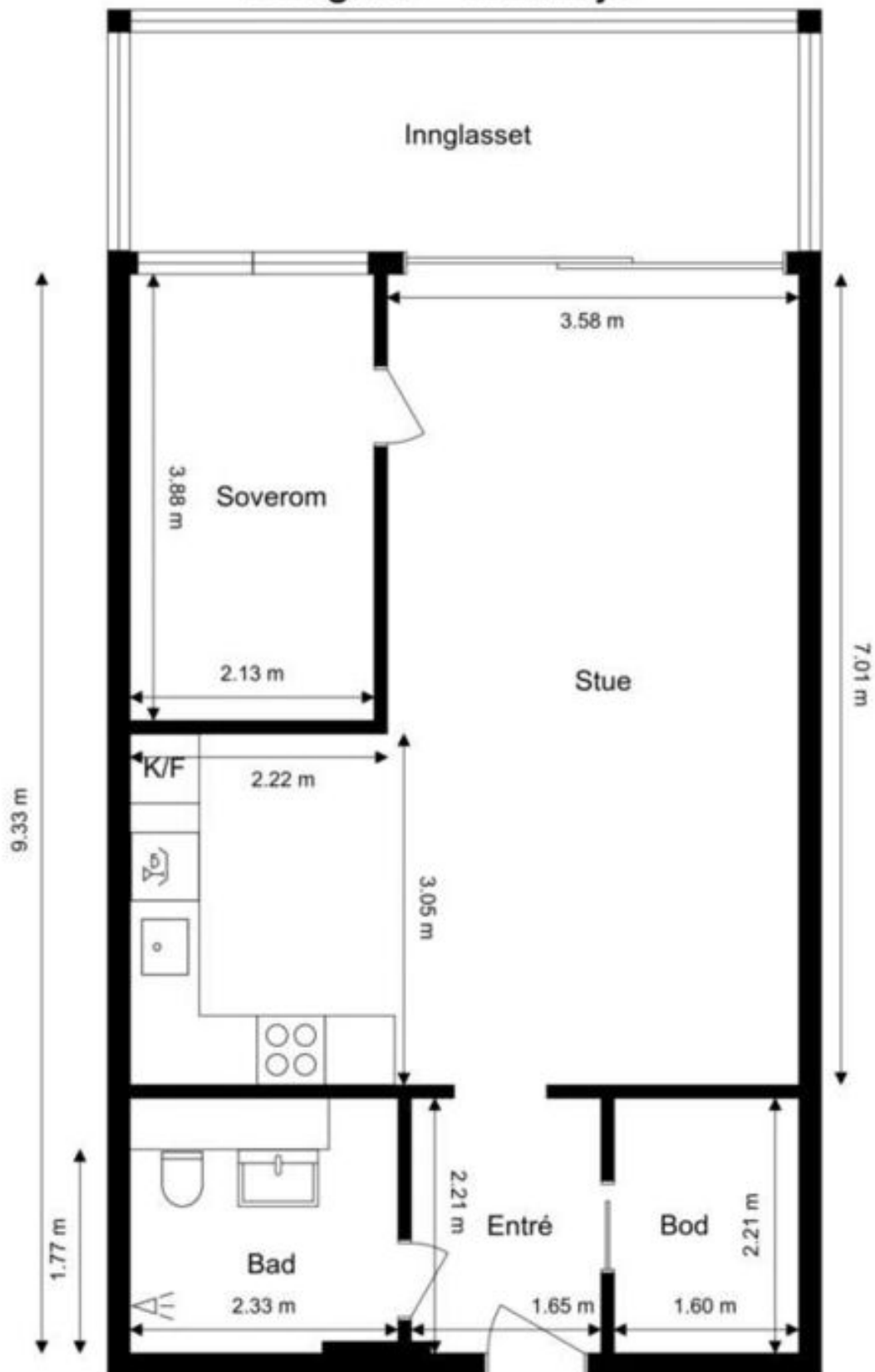






Hovseterveien 54A, 0768 OSLO

Leilighet - 4. Etasje



Ordernr. 15052937

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



















4001



1002



2002



12

















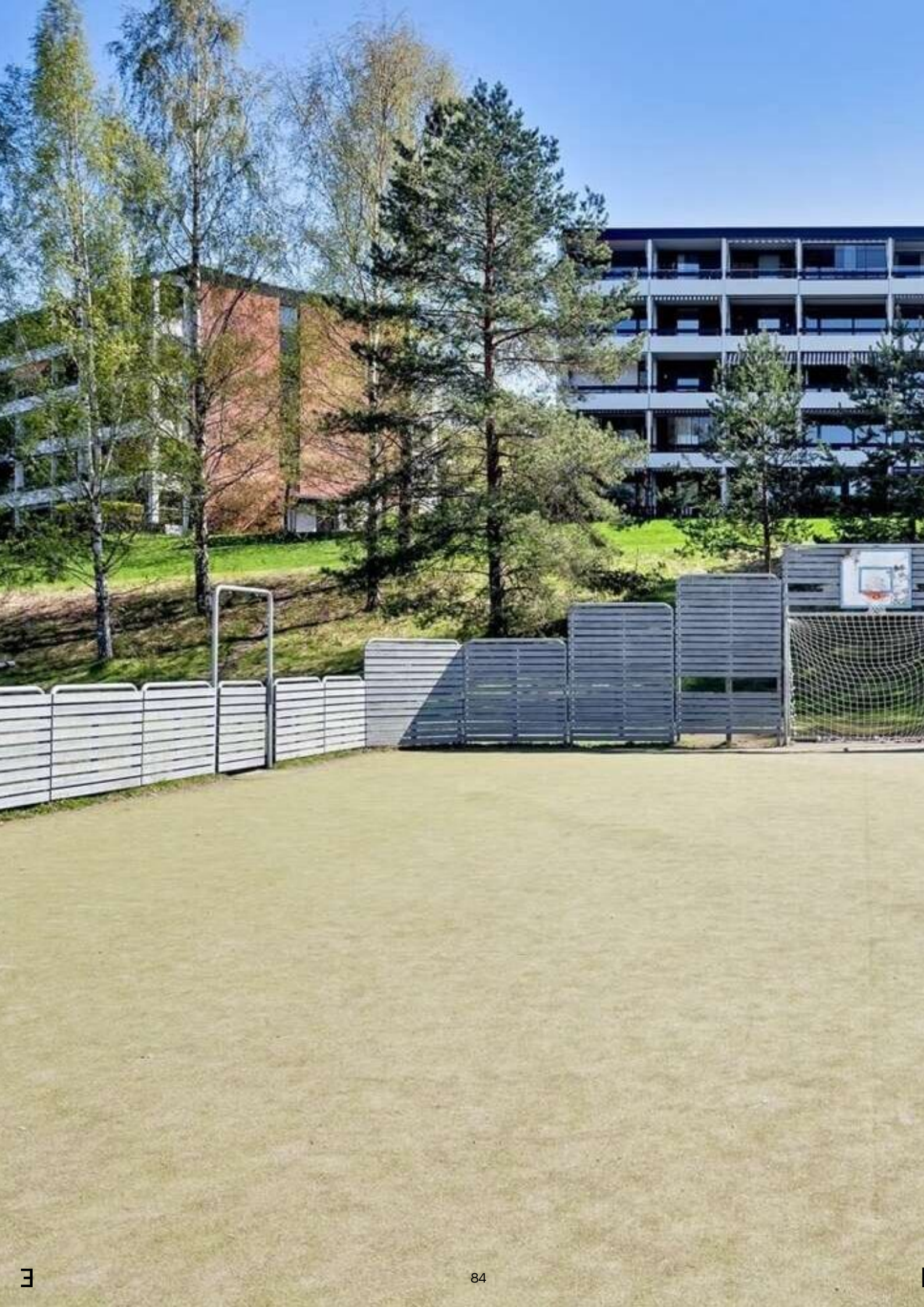


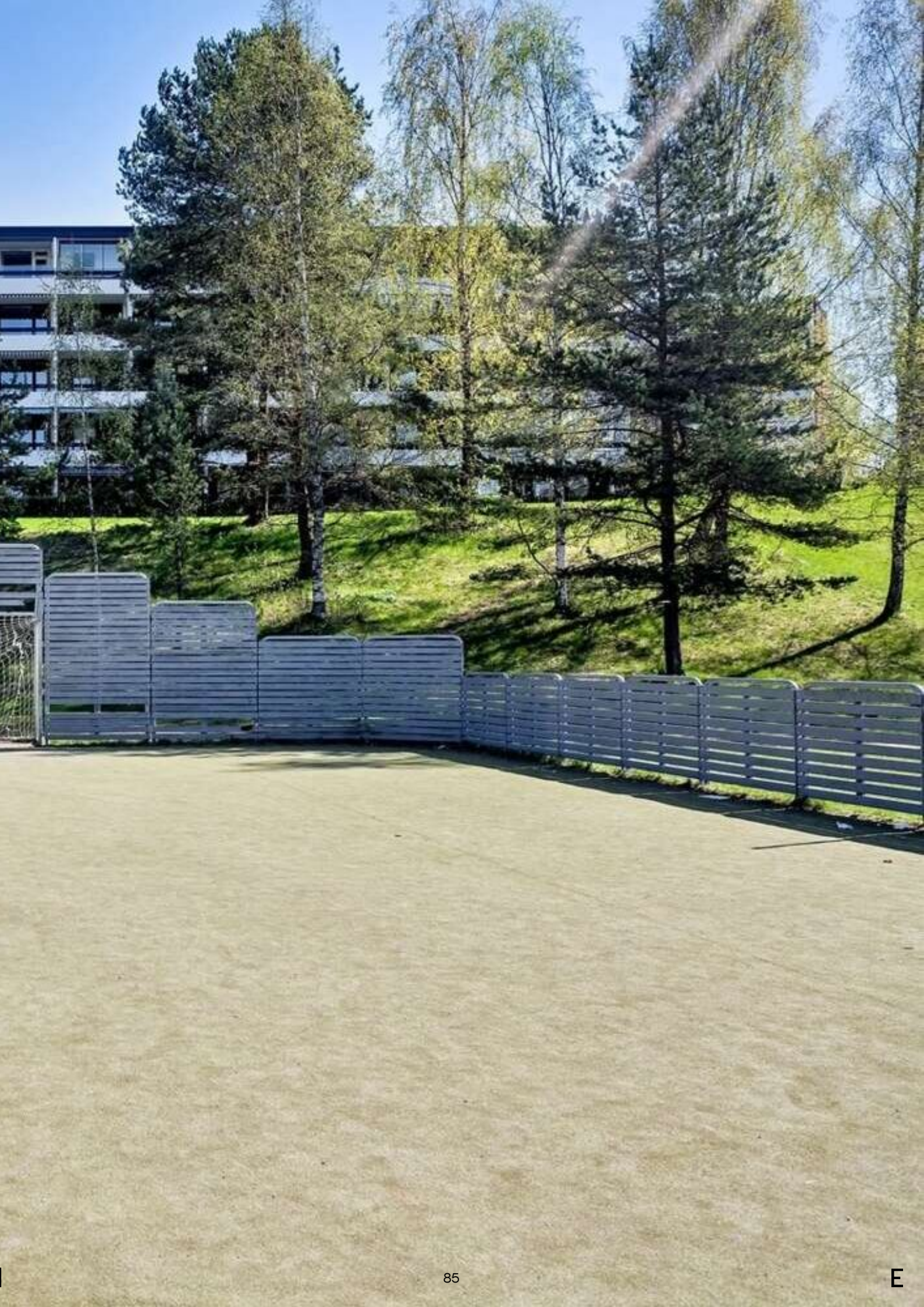


































Kaffebrenneriet

SE VÅR
LØSVEKTMENY
for utvalg av
FERSK KAFFE

Kaffe
brenneriet

Kaffe
brenneriet



Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





RØA BAD OG TRENING

KIWI mini pris 7-23

18

INFORMASJON & DOKUMENTER



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Hovseterveien 54A
0768 OSLO
Gnr./Bnr.: 31/312
Andelsnr. : 16
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m²

Totalt bruksareal (BRA): 67 m²

Befaring

Befaringsdato: 28.02.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John-John Myhrvold

Mobil: 46815123

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.02.2024
Referansenummer	15052937
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0046
Hjemmelshaver/selger	Andreas Westby Hogstad
Bygningssakkyndig inspektør	John-John Myhrvold
Tilstede på befaringen	Andreas Westby
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	02.03.2024 12:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Hovseterveien 54A
Postnummer/sted	0768 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	31/312
Andelsnr.	16
Tomt	Eiet tomt: 10750 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1972		

Byggemåte

Andelsleilighet i Meklenborg Borettslag beliggende på Røa i Oslo kommune. Borettslaget består av 413 leiligheter og har fellestomteareal. Fellesområdet er opparbeidet med blant annet internstier, sittebenker, sykkelstativer, plenarealer og diverse beplantning.

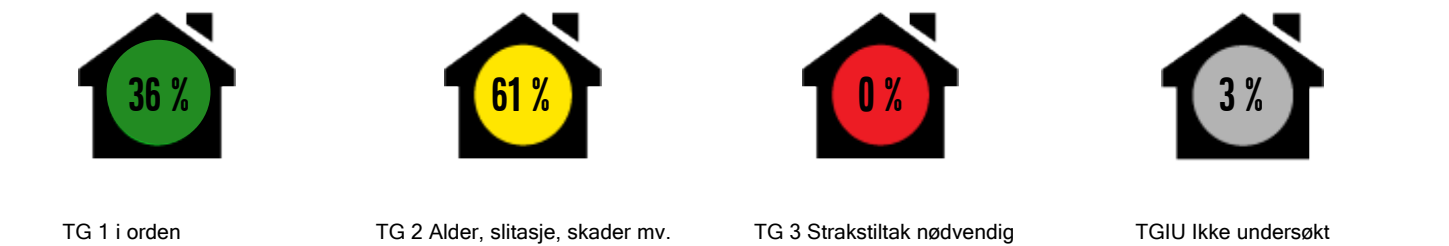
Boligbygg over 4 etasjer, samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av kledd med fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør fra 2020 med brannklasse EI30 og lydklasse RW 35dB. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og karmen av tre fra 2007.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av entré, bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom.

Utagang fra stue til inglasset balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod samt en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Innredning	9	
		Annet	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
4. Etasje	54		11	65	
	Entré, bod, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og soverom		Innglasset balkong		
Underetasje		2		2	
		Bod			
SUM	54	2	11	67	
Total bruksareal: 67 m²					

Kommentar til areal

Utgang fra stue til innglasset balkong oppmålt til 11m2 (BRA-b)

Bod i underetasje er oppmålt til 2 m2 (BRA-e)

Leiligheten inneholder m2 50 P-rom og 15 m2 S-rom (innvendig bod og innglasset balkong)

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom

Bad opplyst å være rehabilitert i 2004. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med overlys over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Synlige vann- og avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerstamme og stoppekran plassert under servantinnredning.

	TG 2	Helhetsvurdering
TG 2 er valgt på hele våtrommet på grunn av alder og slitasjegrad. Det er blant annet registrert følgende avvik: Det er riss/sprekker i veggfliser ved vaskemaskin. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet tilførselrør er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes. Vannrør av plast er vurdert å ha manglende fagmessig utførelse. Det registreres blant annet manglende feste av rør og fordelerstammer samt manglende fordelerskap med kursfortegnelse og fuktsikring mot fukt i konstruksjonen. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Klosett har sprekk/riss i porselen. Informasjon: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 20 %, temperatur 21.7 grader C og duggpunkt -2.1 grader C. Fornyng/oppgradering av våtrommet kan vurderes fukt- / lekkasjesikkert.		

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2013 med slette fronter. Benkeplater av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Komfyr og oppvaskmaskin i benk og nedfelt platetopp. Fritthengende ventilator. Vann- og avløpsrør av plast. 120L varmtvannsbereder under benk.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Avløpsrør - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Ventilasjon	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
	Varmtvannsbereder	Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom under benk og har redusert tilkomst. Det er ikke automatisk vannstoppventil eventuelt lekkasjevann fra bereder er ikke ført til sluk. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Bereder er kun inspisert gjennom mindre luke under benk.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Innredning	Benkeplater av tre har en overflate som krever vedlikehold. Det registreres skjolder og svellinger i benkeplate
	Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og entré.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

	Skjevhetmåling	Det er kun registrerte målbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 8 mm i stue og 7 mm i entre.
--	----------------	--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vann- og avløpsrør av plast. Leilighetens stoppekran er plassert under servantskap på bad. Stakeluke er ikke lokalisert. Varmtvannsbereder på 120L (fra 2013) plassert under kjøkkenbenk. Oppvarming med elektrisitet og gulvvarme på bad. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler kombinert med avtrekksventil på bad og kjøkken.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,44 meter og på bad er takhøyden målt til 2,29 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja 09. 11. 23

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger kontroll fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år, med følgende avvik som er dokumentert rettet opp: . Denne legges til grunn for vurderingen av det elektriske anlegget i denne rapporten.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget, montert etter 1999. Se sjekkliste dokumentasjon.

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør fra 2020 med brannklasse EI30 og lydklasse RW 35dB. Vinduer og balkongdør med 2-lags glass og karmen av tre fra 2007.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til innglasset balkong på 11 m2.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Følgende dokumentasjon er fremlagt: Faktura vdr rør arbeid på kjøkken datert 28.07.2012 Faktura vdr el arbeid på kjøkken datert 16.04.2013 Samsvarserklæring spotter bad 15.06.2023 Eltilsyn sak avsluttet 09.11.2023
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 15.06.2023
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 09.11.2023
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt. Signert og datert: 26.02.2024

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi kjøperen til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

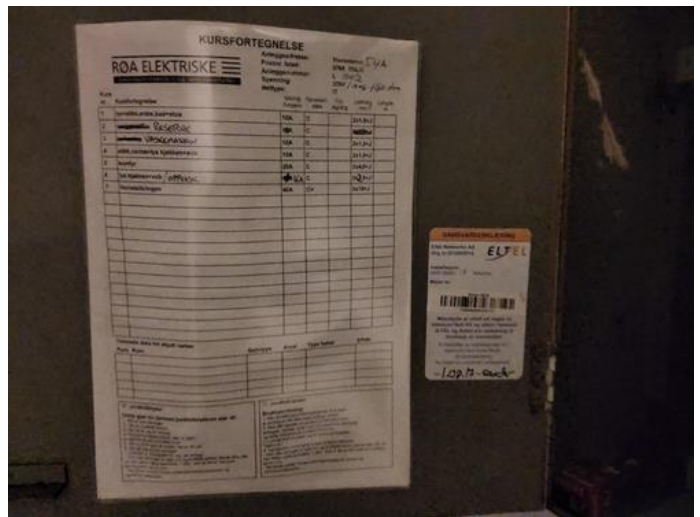
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og tildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]



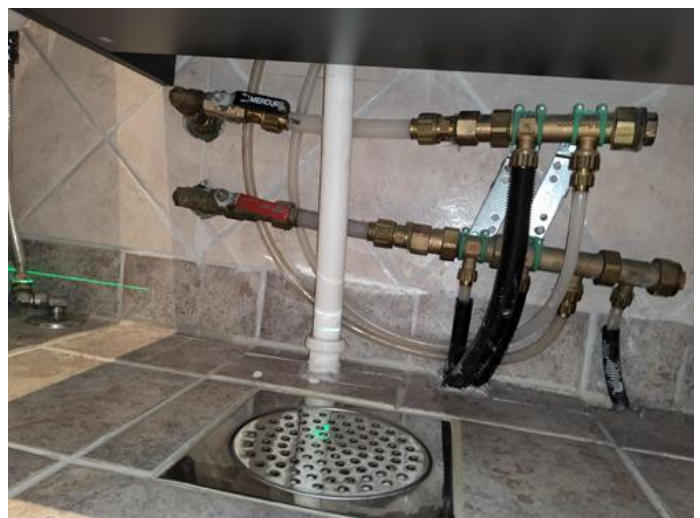
Kommentar - [IMG_20240228_093226]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hjelpesluk]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk]



Våtrom - [Fordelerstamme bad]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240046
Adresse	Hovseterveien 54A		
Postnr.	0768	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Andreas	Etternavn	Westby Hogstad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sprekk i en flis på veggen ved vaskemaskin

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Elektroinnovasjon - Nye spotter i taket

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Egeninnsats - Senket tak,
 Egeninnsats - Installert vaskeskap og servant, byttet armatur til vask og dusjarmatur
 Egeninnsats - Fuget på nytt mellom gulv og vegg på deler av badet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det foreligger dokumentasjon på installasjon av spotter i taket.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar balkong skal fornyes i regi av sameiet
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Fornyng av balkong i regi av sameiet vil legge til fellesgjeld og øke fellesutgifter.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

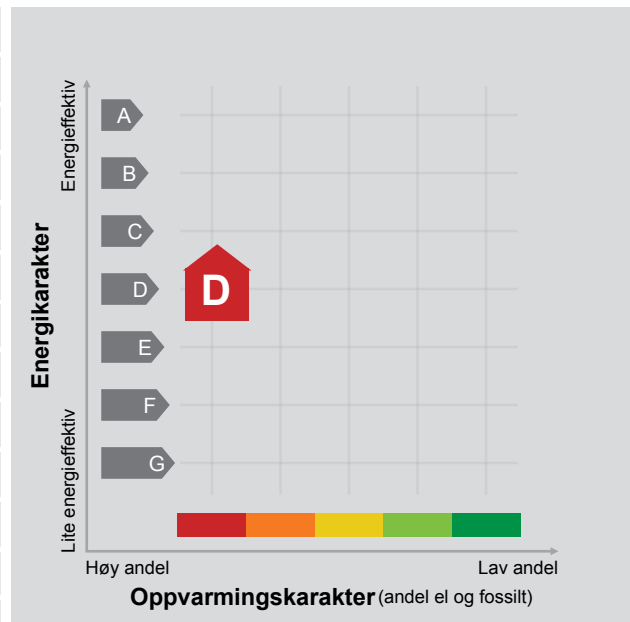
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Hovseterveien 54A
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	312
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80698658
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	a1b4e405-a64e-40fc-8622-42a5d4ac2ed8
Dato	26.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING



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.energimerking.no.

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 innnetemperaturen

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 www.energimerking.no/beregninger.

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.energimerking.no, 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 energimerkeordningen. 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hovseterveien 54A	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0768	Gårdsnummer: 31
Sted: OSLO	Bruksnummer: 312
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 0
Bolignummer: H0102	Festenummer: 0
Dato: 26.02.2024 9:26:51	Bygningsnummer: 80698658
Energimerkenummer: a1b4e405-a64e-40fc-8622-42a5d4ac2ed8	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	7 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	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	0,00 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	202,6 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

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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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
Navn person	Anders G. Dahl

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	82,0 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	152,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 415 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 336 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 415 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	8 415 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8 415 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 311 • OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den

9.12.74.

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 31. bnr. 312. Hovseterveien 54 A+B. Blokk 1.

71/2195
Avsluttende synsforretning

Nybygg
Bygningens art

Boligblokk m/garasjer + boder.
Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1. Oslo 1.
Byggemøder

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

Siv. ing. Jørgen Kaasa. 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

Distriktingeniør

Ivar Stensrud

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

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	031/0312 Hovseterveien 54 A + B	Journalnr 91/2093-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 IGANGSETTINGS-TILLATELSE 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.

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

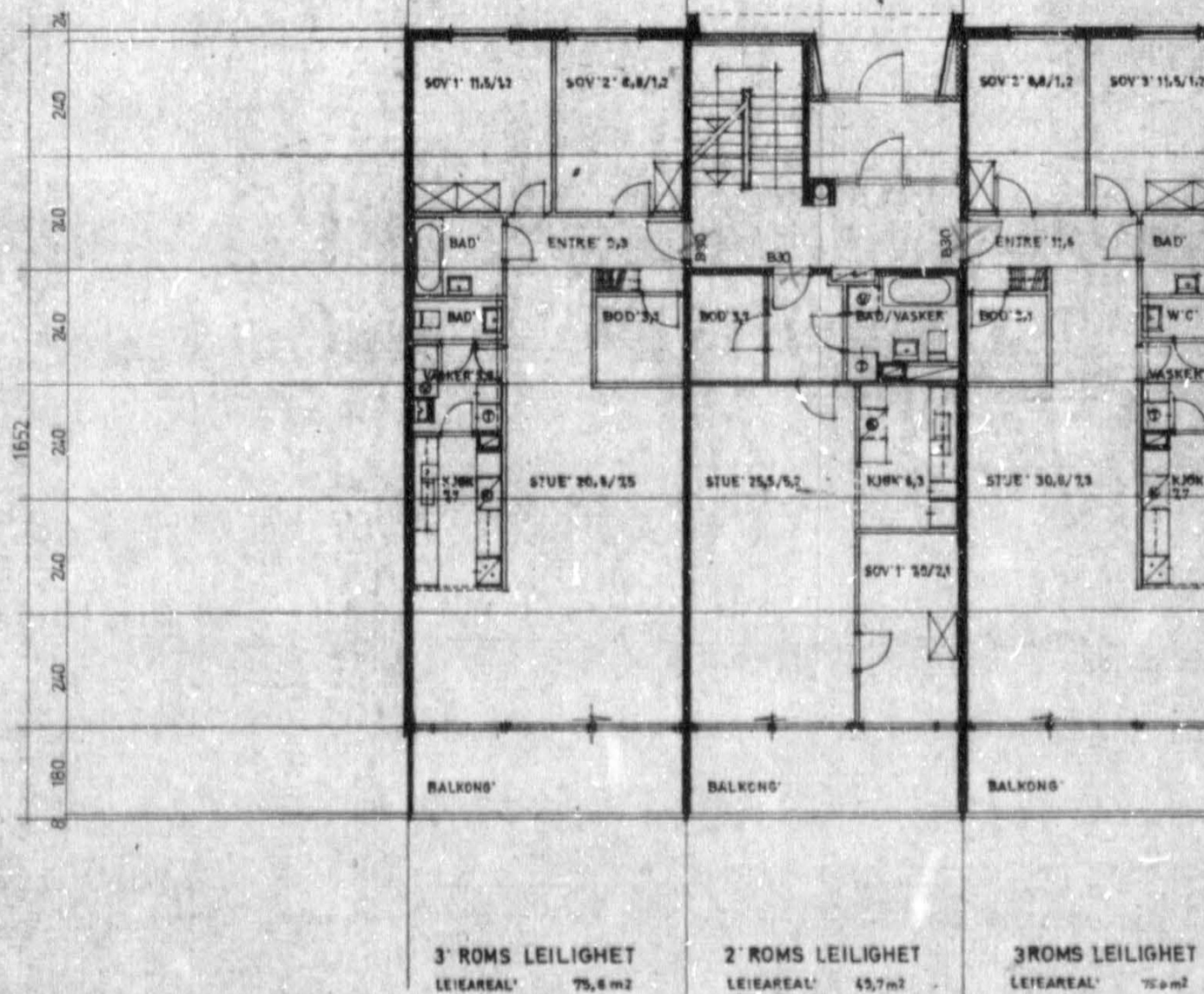
- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

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



D

E

F

G

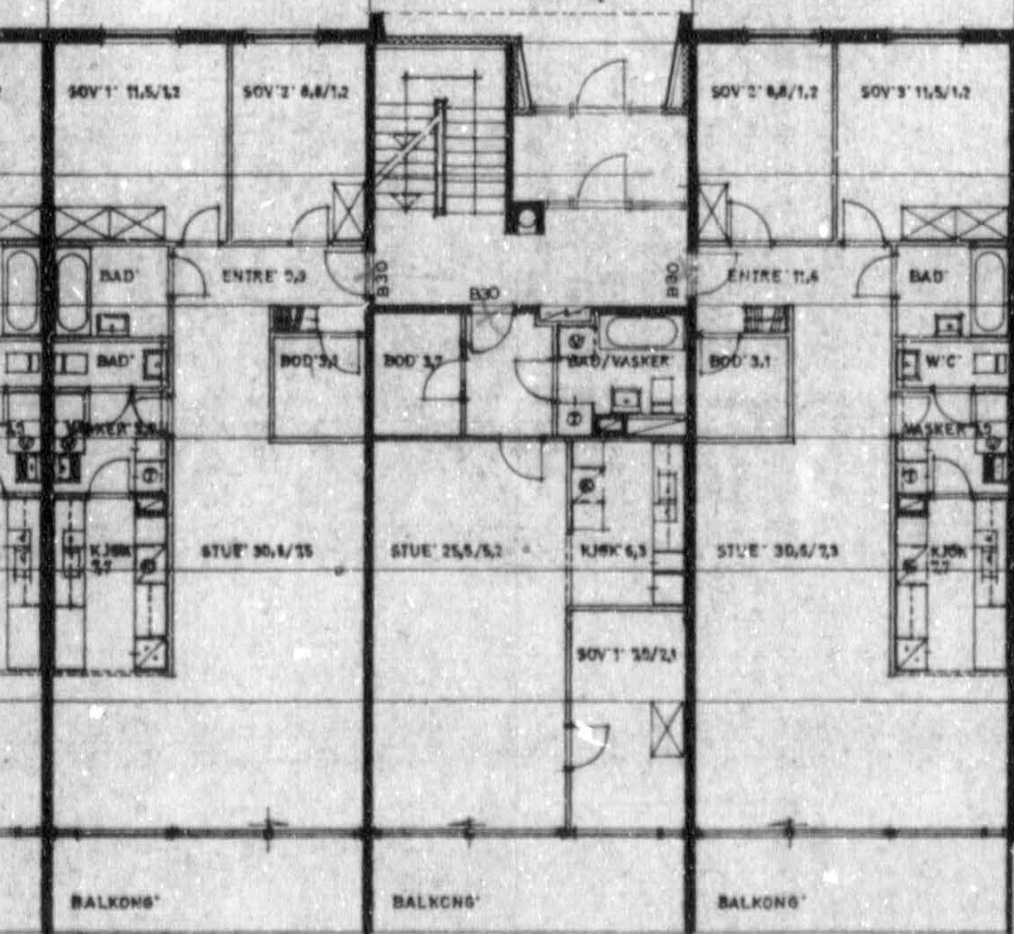
3633

600

600

600

65



08

OSLO BYGNI
MOT
3 0 S

3' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL' 75,8 m²

2' ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL' 45,7 m²

3 ROMS LEILIGHET
LEIEAREAL' 75,6 m²

HOVSETER FELT A — C
PLAN 1. ETASJE E

DATO 3.6.71
A.S.

1/3 UNGDOMSBY
PROSJEKTERINGSAVDELING
ARKITEKTKONTOR
STORGATA 49, OSLO 1 — TELF.

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.02.2024.

Boligselskap: 413 Meklenborg Borettslag
Organisasjonsnr: 950.446.064
Andelseier: Andreas Westby Hogstad
Leieobjektnr: 1002
Adresse: Hovseterveien 54 A, 0768 OSLO
Andelsnummer: 16
Borettsinnskudd: kr 21.400,—
Hjemmeside: <http://www.meklenborg.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88198434.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Hjemmeside: Eksisterende og nye beboere, inkludert eiendomsめglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.meklenborg.no Beboere finner også informasjon ved å logge inn på <https://vibbo.no/413>
- Administrasjon: Styret og ansatte har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder som også nås via telefon og e-post. Daglig leder forestår den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører, eiendomsめglere og beboere. Daglig leder har treffetid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post meklenborg@meklenborg.no.
- Nøkler/skilt: Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-.
- Vaktmester: Borettslagets vedlikeholdsteknikere er tilgjengelige i arbeidstiden på mobil 905 30 574 og 917 87 388. Vedlikeholdsteknikerne er også behjelpelige med å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver for beboerne, så som skifte av pakninger, oppheng av bilder, og lignende. Beboere blir fakturert for arbeidet med kr 300,- per påbegynt time, inkludert smådeler. Vaktmester kan kontaktes via e-post vaktmester@meklenborg.no.
- Parkering: Det hører én parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Borettslaget har åtte garasjehus under blokkene, og ett separat garasjehus med to etasjer. Oversikt over 2-roms leiligheter som ikke har plass i garasjehus: 0102, 0105, 0108, 0111, 0114, 1005, 1020, 1038, 2005, 2008, 2017,

2020, 2023, 2035, 2038, 3011, 3023, 3053, 3068, 4002, 4026, 4041, 4047, 4059, 4065 og 5017 (totalt 26 leiligheter).

- Utleielokaler med mer: Borettslaget leier ut selskapslokale, gjesterom, en gjesteleilighet, og har i tillegg trimrom, bordtennisrom, snekkerrom og rullebod. Se www.meklenborg.no for mer informasjon.
- Større vedlikehold: Borettslaget følger en 5 og 10 års vedlikeholdsplan der de siste årene bla. uteområder, drenering, inngangsdører, rør-våtrom og vedlikehold og utskifting av heiser er fulgt opp. Prosjektene administreres av daglig leder og styreleder, jf. ovennevnte kontaktopplysninger.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Felleskostnader: Felleskostander øker 8% fra 01.01.24 og 7% fra 01.07.24

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98208201727 A		25.117.967,-	13 år 11 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS02-98207872121 A		80.187.822,-	35 år 2 md.	12		Flyt	5,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.715,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.487,-
Garasje	228,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 3.959,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	316,-	9.052,-	45.129,-	198.647,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98208201727	47.238,-	404,-
* OBOS02-98207872121	150.781,-	804,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 199.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner 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/Borettslag Meklenborg Postboks 6666 St.olavs Pla, 129 OSLO, 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.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,— inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,—
Innmelding i OBOS	kr	500,—
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,—

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Husordensregler

for

Meklenborg Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 21.05.2019
Sist endret av ekstraordinær generalforsamling 20.11.2019

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.

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, luften 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 instruksjonen 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 én 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 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 brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Beboere er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat 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 karmen, 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, sist endret i ordinær generalforsamling 31.05.2022

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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

- (1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

- (1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- (2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig akt-somhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unød-vendig 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 én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 insekter 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 en 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5 Valgkomite

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet 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.



Årsmøte 2023

Meklenborg Borettslag

23. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Meklenborg Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. mai 2023 kl. 18:00, Persbråten videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Salg av tjenesteleilighet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomité

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

Forslag til vedtak

Christina Mostue 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 Sunniva Nordmelan foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Meklenborg borettslag årsrapport.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at honorar til valgkomiteen settes til kr 40 000

Forslag til vedtak

Honorar til valgkomiteen settes til kr 40 000

Sak 8

Salg av tjenesteleilighet

Forslag fremmet av:

Åse Enger

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Meklenborg har en tjenesteleilighet som pr. i dag er utleid på det åpne markedet. Foreslår at denne selges når evt. nåværende leiekontrakt utløper. Vil anta at denne leiligheten medfører endel unødvendig administrasjon for både daglig leder og styret. Kan ikke se at det i dagens arbeidsmarked er nødvendig å ha en tjeneste-leilighet.

Styrets innstilling

Styret har ingen innstilling, da det er delte meninger om den bør beholdes.

Forslag til vedtak

Tjenesteleilighet selges når evt. nåværende leiekontrakt utløper.

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt på side 29-36 i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Erik Seeberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Abelhaug Nilsen
- Guro Buvik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Judith Winterl
- Lars Jørgen Jensen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til Meklenborg Borettslag Generalforsamling 2023.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Erik Seeberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øyvind Strand
-

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 5 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Anne-Christin Knudsen
 - Hans Otto Bordvik
 - Roar Audun Myrset
 - Sigrun Espelin Aasen
 - Terje Hofsmarken
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50 A
Nestleder	Trude Hellebrekke	Hovseterveien 48 B
Styremedlem	Guro Buvik	Hovseterveien 44 B
Styremedlem	Rune Forberg	Hovseterveien 46 A
Styremedlem	Øyvind Strand	Hovseterveien 36 A
Varamedlem	Lars Jørgen Jensen	Hovseterveien 52 A
Varamedlem	Wenche Evy Lindemann	Hovseterveien 50 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

Sigrun Espelien Aasen	Hovseterveien 52 B
Åse Enger	Hovseterveien 48 B
Ann-Christin S Knudsen	Hovseterveien 46 B
Anne Helene Mistereggen	Hovseterveien 52 B
Roar Audun Myrset	Hovseterveien 46 A

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Meklenborg Borettslag

Borettslaget består av 410 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet og 1 utleieleilighet og 1 gjesteleilighet.

Meklenborg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950446064, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 311 312 313

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Meklenborg Borettslag har tre ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

2022 ble det året hvor koronapandemien slapp taket, og restriksjonene ble borte etter hvert. Ingenting kunne passe bedre siden borettslaget feiret 50 år dette året. Dette feiret vi naturligvis med den største festen i borettslagets historie. Det ble leid inn et stort partytelt av frykt for regn. Heldigvis, det ble regn. Maten ble grillet på stedet med kokker fra Strøm Larsen. Underholdningen besto av diverse innslag og quiz laget av beboere. Takk til dem som bidro. Allikevel var høydepunktet at vi hadde fått Vinni til å opptre. Noe som ble en enorm suksess, særlig bland barna. Vi er imponert hvordan han fikk frem det beste i barna, og lagde super stemning. Det var også hoppeslott for barna, samt at vi hadde fått isbilen til å komme, hvor alle som ville ha is fikk det.

Siden pandemien lenge hindret sosiale arrangementer, var det ekstra stort behov for dette da det løsnet. Det ble arrangert Vaffeldag, byttedager, dugnad, juletretenning og juleverksted. Det er både arrangementer gjennomført kun av styret, og enda viktigere arrangementer gjennomført av beboere, kun med støtte fra styret. En spesiell takk til de som bidrar på en slik måte i miljøet.

Styret inngikk en avtale med sjakkklubben Dragulf for barn. Disse låner felleslokalene på kveldstid, gratis, mot at barna i borettslaget slipper å betale for noen av klubbens aktiviteter. Dette tilbudet videreføres i 2023.

Selvsagt preges styrets arbeid mest av de mere daglige oppgavene. Vi hadde 19 styremøter og ett beboermøte. Vedlikehold er alltid den viktigste oppgaven til styret, 2022 ble i motsetning til årene før ikke preget av virkelig store prosjekter, men mere fullføring av ting som allerede var påbegynt. Det var fortsatt noe igjen av rørrehabiliteringsprosjektet, som ble forsinket av pandemien. Dessverre økte antall innbrutt i utebodene, så vi jobbet med å få bedre innbruddssikkerheten. Det ble gjennomført et prøveprosjekt i én bod, hvor vi byttet ut de enkle dørene, med dører med ordentlige hengsler, som ikke kan skrues av, dørkarm og låskasse i stedet for bare en enkel hengelås. Dette ble så bra at vi viderefører dette med alle bodene i 2023.

Styret begynte så smått med arbeidet rundt rehabilitering av verandafrontene. Det var viktig for oss å komme i gang. For at prosessen skal gjennomføres så godt som styret ønsker, trenger vi fort over ett år før vi kan sette en bestilling til en entreprenør. Siden dette prosjektet ikke må bare bestå i den enkleste reparasjonen, men gir en mulighet til en betydelig oppgradering, nå som deler av kostnadene allikevel må brukes. Oppgraderinger skal besluttes av generalforsamlingen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

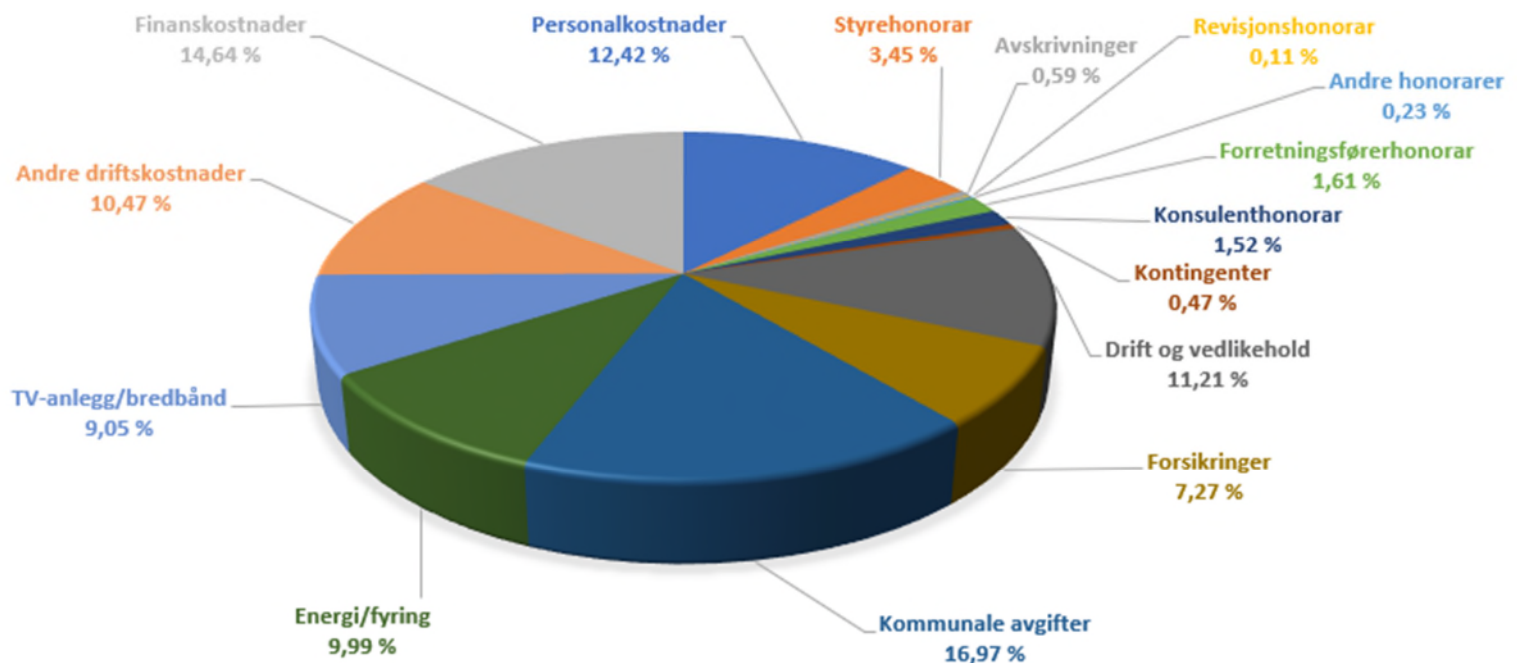
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak budsjetterte drift og vedlikeholdskostnader hvor kostnadene kommer i 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 550 000 til ordinær drift og større vedlikehold som omfatter nytt tak på Hovseterveien 46 utskiftning av dører til uteboder.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Meklenborg Borettslag.

Lån

Meklenborg Borettslag har lån i EIKA-banken. Lånet har månedlig forfall og flytende rente på 3,8% pr 20.03.23. Lånet løper til januar 2038.

Meklenborg Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet har månedlig forfall og flytende ente på 3,8% pr 20.03.23. Lånet løper til juli 2056.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 4,2% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og 5% økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Meklenborg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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, 28. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 815 591	-602 739	3 815 591	5 709 688
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 882 908	-4 021 759	920 550	-2 083 250
Tilbakeføring av avskrivning	14	102 143	92 859	100 000	56 800
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-65 000	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	8 347 230	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 023 736	0	-3 132 000	-2 640 350
Innsk. øremerk. bankkto		-2 218	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 894 097	4 418 330	-2 111 450	-4 666 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 709 688	3 815 591	1 704 141	1 042 887

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 496 907	5 529 497
Kortsiktig gjeld	-787 219	-1 713 906
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 709 688	3 815 591

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 920 699	18 511 702	19 702 000	21 613 000
Andre inntekter	3	221 783	606 229	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		20 142 482	19 117 931	19 852 000	21 763 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 160 398	-2 087 214	-2 312 250	-2 331 500
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	14	-102 143	-92 859	-100 000	-56 800
Revisjonshonorar	6	-19 250	-16 230	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-280 045	-273 215	-280 000	-294 050
Konsulenthonorar	7	-264 502	-252 997	-100 000	-200 000
Kontingenter		-82 000	-82 000	-82 000	-82 000
Drift og vedlikehold	8	-1 950 199	-9 573 412	-4 855 000	-5 550 000
Forsikringer		-1 264 435	-1 115 539	-1 160 200	-1 390 900
Kommunale avgifter	9	-2 953 013	-2 713 284	-2 807 000	-3 363 500
Energi/fyring		-1 737 984	-2 359 805	-1 600 000	-2 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 574 294	-1 363 871	-1 370 000	-1 700 000
Andre driftskostnader	10	-1 822 159	-1 154 804	-1 440 000	-1 197 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 850 423	-21 725 231	-16 761 450	-19 226 250
DRIFTSRESULTAT		5 292 059	-2 607 299	3 090 550	2 536 750
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	137 255	125 870	30 000	100 000
Finanskostnader	12	-2 546 406	-1 540 330	-2 200 000	-4 720 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 409 151	-1 414 460	-2 170 000	-4 620 000
ÅRSRESULTAT		2 882 908	-4 021 759	920 550	-2 083 250
Overføringer:					
Udekket tap		0	-4 021 759		
Reduksjon udekket tap		2 882 908	0		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 631 857	72 631 857
Tomt		1 944 287	1 944 287
Andre varige driftsmidler	14	102 144	139 287
Miljøbankkonto, øremerket		444 990	0
SUM ANLEGGSMIDLER		75 123 278	74 715 431
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	6 108
Forskuddsbetalte kostnader		449 638	368 914
Andre kortsiktige fordringer	15	23 728	0
Driftskonto OBOS-banken		5 835 769	5 001 304
Driftskonto OBOS-banken II		16 862	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		85 654	85 313
Sparekonto OBOS-banken		18 098	22
Innestående i andre banker		67 123	67 837
SUM OMLØPSMIDLER		6 496 907	5 529 497
SUM EIENDELER		81 620 185	80 244 928
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 410 * 100		41 000	41 000
Udekket tap	16	-38 116 597	-40 999 504
SUM EGENKAPITAL		-38 075 597	-40 958 504
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	107 851 790	108 875 526
Borettsinnskudd	18	10 614 000	10 614 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	442 772	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		118 908 562	119 489 526

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		446 849	1 398 573
Skyldige offentlige avgifter	20	160 513	156 132
Påløpte renter		15 808	7 172
Annen kortsiktig gjeld	21	164 049	152 030
SUM KORTSIKTIG GJELD		787 219	1 713 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 620 185	80 244 928

Pantstillelse	22	187 121 800	187 121 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2023
Styret i Meklenborg Borettslag

Bjørn Erik Seeberg/s/

Guro Buvik/s/

Rune Forberg/s/

Øyvind Strand/s/

Trude
Hellebrekke/s/

Marit Pharo/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	18 528 342
Garasje	963 660
Eiendomsskatt	233 520
Leie for leiligheter	171 392
Leie av 23 parkeringsplasser	63 260
Lager	39 924
Parkering	14 664
Bodleie	11 635
A konto strøm	10 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	20 036 397

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-105 594
Garasje	-5 064
Lager	-5 040
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	19 920 699

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse salg	19 372
Utleie gjesteleilighet	8 800
Nettinnbetalinger	16 204
Nøkler	11 598
Parkering	13 902
Strøm	24 328
Utleie	120 465
Vaktmesterarbeider	7 114
SUM ANDRE INNTEKTER	221 783

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 232 634
Overtid	-84 951
Annen lønn	-264 000
Påløpte feriepengar	-164 049
Fri bil, tlf etc.	-73
Fri bolig	-53 940
Naturalytelser speilkonto	53 940
Arbeidsgiveravgift	-350 816
Pensjonskostnader innskudd	-31 455
AFP-pensjon	-34 962
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 174
Yrkesskedeforsikring	-4 094
Refusjon sykepengar	18 011
Arbeidsklær	-5 363
Andre personalkostnader	-4 839

SUM PERSONALKOSTNADER	-2 160 398
------------------------------	-------------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 19 240, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-34 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 739
Multiconsult AS	-163 538
BMA Heisteknisk rådgivning AS	-44 100
SUM KONSULENTHONORAR	-264 502

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-Teknikk, rørfornying	-429 705
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-429 705
Drift/vedlikehold bygninger	-251 331
Drift/vedlikehold VVS	-103 391
Drift/vedlikehold elektro	-73 408
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-290 154
Drift/vedlikehold heisanlegg	-415 878
Drift/vedlikehold brannsikring	-156 306
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 283
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-143 744
Egenandel forsikring	-60 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 950 199

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-233 838
Vann- og avløpsavgift	-2 075 079
Renovasjonsavgift	-644 096
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 953 013

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-69 085
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 601
Diverse leiekostnader/leasing	-28 618
Driftsmateriell	-13 796
Lyspærer og sikringer	-5 807
Diverse utstyr	-111 679
Vakthold	-13 563
Renhold ved firmaer	-847 827
Andre fremmede tjenester	-19 609
Kontor- og datarekvisita	-83 177
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-27 757
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 240
Andre kontorkostnader	-13 659
Telefon, annet	-25 731
Drivstoff biler, maskiner osv.	-27 144
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 858
Bilgodtgjørelse	-480
Reisekostnader	-186
Kontingenter	-10 853

Gaver	-6 528
Bank- og kortgebyr	-3 588
Velferdskostnader	-400 373
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 822 159

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 973
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 283
Kundeutbytte fra Gjensidige	126 449
Andre renteinntekter	550
SUM FINANSINNTEKTER	137 255

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-626 244
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 918 047
Oppbevaringsgebyr	0
Andre rentekostnader	-2 115
SUM FINANSKOSTNADER	-2 546 406

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	45 640 500
Tilgang nye bygningselementer, veranda/fasaderehabilitering 2009	26 991 357
SUM BYGNINGER	72 631 857

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.31/bnr.311 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 116, 117 og 118.

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2022	65 000		
Avskrevet i år	-9 286		
			55 714
Kopieringsmaskin			
Kostpris	31 250		
Avskrevet tidligere	-31 249		
			1
Traktor			
Tilgang 2015	650 000		
Avskrevet tidligere	-510 714		
Avskrevet i år	-92 857		
			46 429
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			102 144
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-102 143

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt utfakturerings strøm (utfakturert i 2023)	23 728
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 728

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-39 509 910	
------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	12 434 022	
---------------------	------------	--

Nedbetalt i år	488 870	
----------------	---------	--

		-26 587 018
--	--	-------------

OBOS Boligkreditt as

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2020	-73 775 882	
------------------	-------------	--

Nedbetalt tidligere	-8 023 756	
---------------------	------------	--

Nedbetalt i år	534 866	
----------------	---------	--

		-81 264 772
--	--	-------------

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

		-107 851 790
--	--	---------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-10 534 800
------------------	-------------

Øket 1997, leil 1001, 1052 og 1061	-83 700
------------------------------------	---------

Korrigert 1998, leil 1052	4 500
---------------------------	-------

SUM BORETTSINNSKUDD	-10 614 000
----------------------------	--------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-442 772
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-442 772
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-85 654
----------------	---------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-74 859
----------------------------	---------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-160 513
---	-----------------

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-164 049
-------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-164 049
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 614 000
Pantelån	107 851 790
TOTALT	118 465 790

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 631 857
Tomt	1 944 287

Annen informasjon om borettslaget

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 Marit Pharo har ansvar for den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører og beboere. Daglig leder har treffetid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. Daglig leder nås i kontortiden på telefon 22 49 45 19 og via e-post meklenborg@meklenborg.no.

Vedlikeholdsteknikerne Harald Sund og Hamid Sajjadi har det daglige ansvaret for å vedlikeholde bygninger og uteområder. De er tilgjengelige på mobil 905 30 574 (Harald) eller 917 87 388 (Hamid) i arbeidstiden. Epost til vaktmester: vaktmester@meklenborg.no. I tillegg er en av vedlikeholdsteknikerne reserve for daglig leder i hennes treffetid. Vedlikeholdsteknikerne er også behjelpelige med å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver for beboerne, så som skifte av pakninger, oppheng av bilder, og lignende. Beboere blir fakturert for arbeidet med kr 450,- per påbegynt time, inkludert smådeler.

Beboere oppfordres til å bruke våre hjemmesider på www.meklenborg.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88198434. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Parkering

Det hører én parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Det finnes totalt ni garasjeanlegg. Åtte av dem er garasjer under blokkene, og det siste er ett utendørs

garasjehus med to etasjer.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per husstand er gratis. Dersom det er nødvendig med utskiftning grunnet navneendringer, koster nytt skilt kr 30,-.

Vaktordningen

Den døgnkontinuerlige vaktordningen ivaretas av ISS. Utenom de ansattes arbeidstid kan beboerne ringe ISS på 815 55 585 for å få assistanse ved akutte behov. Heisalarm KONE alarmsentral: 90 92 29 09.

Formiddagstreffen

Formiddagstreffen holder til i fellesrommet i 52 og er åpen onsdag og fredag kl. 11.30 - 14.00 utenom feriene.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022- 2023	Soilrør, boddører, elektrisk anlegg.	Ferdigstillelse av soilrør. Det gjenstår fremdeles noen mindre arbeider som vil bli fullført i 2023. Nye boddører i utebodene i 56 C. Gjennomgang og nullstilling av elektrisk anlegg på fellesarealene
2021 - 2022	Soilrør, ventilasjonsrør, heis, ladeanlegg	Ferdigstillelse av heiser. Rørrehabilitering av soilrør. Montering av ladeanlegg for elbiler på alle garasjeplasser
2020 - 2021	Soilrør, heiser, taktekke på garasjehuset	Rehabilitering av soilrør Utskifting av heiser: Hovseterveien 44 ferdig i 2020 Nytt taktekke på garasjehuset ferdigstilles oktober 2021
2018 - 2019	Ytermaling, soilrør, trimrom, uteområde	Inngangspartier, inngangsdører, murer og boddører er pusset opp, malt eller lakket. Arbeidet med rehabilitering av soilrør startet høsten 2018. Pågår til 2021. Trimrommet har blitt dobbelt så stort. Vegger, tak og gulv er malt og det er nye treningsgulv. Mye nytt utstyr og apparater. Toalettrommene er malt og har fått nye vasker og toaletter. Garasjeportene har fått nytt fjernåpnersystem koblet til det samme systemet som adgangsbrikkene. Beplantingen foran inngangssidene til lavblokkene er byttet til hekkeplanter og plen. Inngangspartier og postkassesystemer ble malt høsten 2018.

2017 - 2018	Adgangssystem, maling garasje og oppgang	Alle låser ble skiftet til elektronisk system med adgangsbrikker. Garasjeanleggene ble vasket og malt innvendig våren 2017. De fleste inngangspartier og oppganger ble malt 2017. Arbeidet avsluttes før påske 2018.
2016 - 2017	Entredører	Utskifting av entredører i en del leiligheter.
2015 - 2016	Utomhus, vinduer og entrédører	Drenering, grøntanlegg, nye vinduer på soverom, kjøkken og oppganger. Utskifting av en del entré-dører, snøsmelteanlegg (ferdigstilling).
2014 - 2015	Drenering	Arbeidet med drenering av alle blokkene startet i september 2014 og skal være ferdigstilt 1. oktober 2015. Samtidig med dreneringsarbeidet oppgraderes snøsmelteanlegget og deler av uteområdene.
2013 - 2014	Oppussing selskapslokaler	Total oppussing av selskapslokaler og tilhørende kjøkken. Nye salongmøbler, gardiner, spisestoler, stor TV.
2012 - 2013	Calling	Utskifting av callinganlegget
2010 - 2011	Drenering, soilrør, calling m.m.	Skifte av lysarmaturer i inne- og uteboder. Oppussing og maling av ståldører til garasjeanlegg Drenering og tetting av kulvert mellom nr 32, 34 og 38 Spyling av hovedsoilrør. Ekstra røykvarslere i alle leiligheter. Testanlegg for calling i nr 46 B. Pusset/oljet inngangsdørene.
2009 - 2009	Vedlikehold av fellesrom	Oppussing av gjesteromsbadene med nytt sanitærutstyr, og dusj til begge gjesterom.
2008 - 2008	Kontor, personalrom, garantiarbeider	Oppussing av kontor og personalrom. Ferdigstilling av verandaprojektet inkl. garantiarbeider
2007 - 2007	Rehabilitering veranda/fasader	
2006 - 2006	Garasjer, gjeste-/fellesrom, ventilasjon	Rehabilitering av garasjeanlegg i nr 50 og 34 samt garasjehus Ny oppvaskmaskin og storkjøkkenkomfyr til fellesrommet Oppgradering av ventilasjonsanlegg Oppretting av ekstra gjesterom i 52A
2005 - 2005	Grillplass, fellesrom, garasjeportåpner	Ny grillplass. Oppussing av bad i fellesrom. Nye garasjeportåpnere.
2004 - 2004	Brannvernkontroll	

2003 - 2003	Uteboder. trim-/bomberom, asbest, mm.	Oppussing av uteboder. Oppussing av trimrom og bomberom. Asbestsanering. Heisvedlikehold. Renovering av søppelrom
2002 - 2002	Soilrør, el-anlegg, fellesrom, mm.	Utskifting av horisontale soilrør i garasjer. Nullstilling av el-anlegg. Nye møbler fellesrom. Etablert vedlikeholdsplan for borettslaget. Flere nye søppelkasser på uteområdet.
2001 - 2001	Porter og lys i garasjer, søppelbeh. mm	Nødlis i garasjer. Nye garasjeporter og lysarmaturer i utegarasjen. Nye søppelbeholdere ute. Varmeovner i trappeoppganger.

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Meklenborg 2023

Valgkomiteen har siden forrige generalforsamling bestått av Roar A. Myrset, Sigrun Espelien Aasen, Åse Enger, Anne Helene Mistereggen og Ann-Christin Knudsen. Roar A. Myrset har vært komiteens leder.

Vi startet som vanlig i oktober og har hatt samtaler med styret om hvordan arbeidet fungerer, fremtidige behov i styret og om de ønsker å stille til gjenvalg. Etter dette har vi på nyåret prøve å vekke beboers interesse ved å informere om at valgkomiteen søker etter interesserte. Vi har informert på beboermøte, hengt opp skriv i oppganger, på Vibbo og arrangert åpen dag. Men interessen er laber. Vi har så tatt direkte kontakt med personer og det har lyktes bedre. Interessen er større blant menn enn kvinner og vi oppfordrer derfor særlig kvinner til å ta kontakt.

Vi har så hatt en samtale med alle interesserte for å danne oss et inntrykk av dem. Vi har deretter diskutert oss imellom før vi endelig, og på overtid, har kommet frem til følgende innstilling.

Innstillingen er enstemmig.

Nedenfor vil du finne en presentasjon av de kandidater vi foreslår.

Valgkomiteens innstilling

A) Styreleder: Bjørn Erik Seeberg, 50A

B) Styremedlemmer ikke på valg: Rune Forberg, 46A

Øyvind Strand, 36A

Styremedlemmer for 2 år: Guro Buvik, 44B

Christian Abelhaug Nilsen, 50B, ny

C) 2 varamedlemmer for 1 år: Judith Winterl, 50A, ny

Lars Jørgen Jensen, 52A

D) Delegert til Obos generalforsamling: Bjørn Erik Seeberg, 50A

Vara til Obos generalforsamling: Øyvind Strand, 36A

E) Som valgkomite for 1 år:

Terje Hofsmarken, 32B, ny

Ann-Christin Knudsen, 46B

Roar Audun Myrset, 46A

Sigrun Espelien Aasen, 52B

Hans Otto Bordvik, 36A, ny

Informasjon om kandidatene

Styret

Bjørn Erik Seeberg - 50 A



55 år. Jeg er født i Oslo, men oppvokst på Gjøvik. Bodd i Meklenborg siden 1996. Etter utdanning på NTH begynte jeg som forsker på SINTEF på Gaustad. I 1997 var jeg med på å stifte et selskap som senere ble solgt til General Electric. Min rolle i selskapet var å ha øverste ansvar for teknologien. Jeg sluttet i selskapet 1.september i fjor.

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

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

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

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

Svært god kunnskap om alle tekniske installasjoner.

Er en skikkelig hobbysnekker og har erfaring med det meste vedr vedlikehold av bygning. Har med andre ord både formell og praktisk kunnskap. Har 2 voksne døtre som er vokst opp på Meklenborg.



Guro Buvik - 44 B

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

campusene.

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

Christian Abelhaug Nilsen - 50B



45 år fra Larvik. Gift og to barn. Bor i 50b. Jobber som lektor på en videregående skole, og har vært i borettslagsstyret tidligere. Har også sittet i diverse styre og stell opp igjennom, alt fra driftsstyret på arbeidsplassen til styret på Norges idrettshøgskole. Brenner for tiltak som gjør det bedre for våre beboere.

Øyvind Strand - 36 A



47 år, Har to barn på 7 og 10 år. Utdannet sivilingeniør fra NTNU, spesialisering inne elkraftteknikk. Jobber i Metier som sivilingeniør innen elektro og automasjon. Allsidig erfaring fra både organisasjonsliv og arbeidsliv. Organisasjonsarbeidet var stort sett noe jeg gjorde frem til jeg var ferdig utdannet, arbeidssituasjon (mye reising) og små barn har gjort dette vanskelig etter endt utdanning. Er nå i en mye mer stabil livssituasjon både

med jobb og større barn, og ønsket om å bidra og være del av nærmiljøet har økt. Erfaring fra organisasjonslivet har gitt viktig lærdom innen det å delta i møter, holde ryddige diskusjoner, samtidig som man må ha fremdrift og komme til konklusjoner. Som person er jeg åpen, lyttende og interessert i mye, men tar også plass og ytrer min mening. Generelt er jeg også tiltaksfull og forsøker å få ting gjort, slik at jeg kan gå videre med neste ting. Glad i ansvar, og tar det.

Rune Forberg - 46 A



Jeg er 46 år, opprinnelig fra Harstad, men har bodd i Meklenborg siste 15 år, både i 2-roms og 4-roms, hhv. i høy første etasje og nå i åttende, så har både føtter plantet på bakken og hodet i skyene. Har samboer som prøver seg som forfatter og to gutter på 2,5 og 4 som går i Hamborg (den røde) barnehagen som ligger inne i Borettslaget. Har planer om å fortsette å bo her i uoverskuelig fremtid og er opptatt av gode fritidstilbud og et godt nærmiljø for alle aldre. Noe som tiltrakk meg med Meklenborg i utgangspunktet var en fantastisk park rett ved utgangsdøra, nærboende familie i Orebakken, samt det brede tilbudet av ulike hobbyrom som snekkerbod, trimrom, badstue, rullerom, fotorom, stort fellesrom, kaffetreff mm. - og det noe jeg ønsker at skal holdes ved like. Jeg har jobbet innen IKT de siste 20 år, er opptatt av gode universelt utformede teknologiske løsninger, frivillighet, har erfaring som CTO og nestleder i egen ideell organisasjon og er mer enn gjennomsnittet opptatt av gjennomsiktighet og åpenhet der det er til det felles gode.

Lars Jørgen Jensen - 52A - vara



Lars J Jensen, 54 år; har vært beboer i Meklenborg borettslag siden høsten 2012. Jobber som prosjektdirektør innen eiendomsutvikling, bygg og anlegg for et konsulentfirma. Har jobbet med eiendomsutvikling og prosjektledelse i de siste 15 år. Tidligere erfaring som elektriker Gr. L, offshore, Vaktmester og miljøarbeider. Har mastergrad fra NTNU; Fakultet for arkitektur, bachelorgrad bedriftsøkonomi og prosjektstyring. 10 års erfaring som styremedlem i idrettsforening samt 4 år som styreleder for privatrettslig sameie. Ønsker å

engasjere meg i borettslagets arbeid og bidra i videre utvikling av borettslaget med fokus på trivsel, miljø, forvaltning av bygninger, infrastruktur og uteareal.

Judith Winterl - 50A - vara



Jeg er 42 år, født i München i Tyskland og har vært i Norge siden 2012. Jeg har bodd i Meklenborg siden sommeren 2020, og bor i en 2-roms med samboeren min. Som utdannet tekstildesigner jobber jeg i dag med utvikling og kvalitetssikring av tekniske funksjonsstoffer innen friluftsliv, og er også aktiv innen friluftsliv. Jeg er opptatt av miljø og bedre løsninger innen bærekraft. For meg er det viktig å kunne hente inn og forstå informasjon for å bygge opp en mening. Mine styrker er å stille spørsmål og prøve å dele informasjon som er relevant for alle. Jeg ønsker å bidra til at Meklenborg er et godt og trygt nabolag der det plass for alle, unge som eldre, og de

midt imellom.

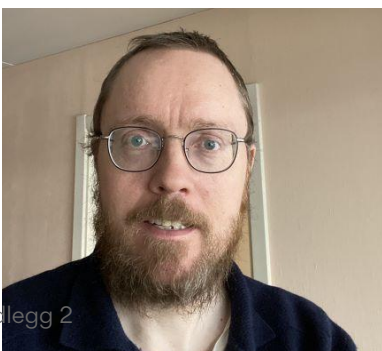
Valgkomiteen

Ann-Christin Knudsen - 46 B



Ann-Christin Knudsen, 46B, 45 år og småbarnsmor. Jobber som advokatsekretær i en statlig etat. Jeg kjenner nærområde vårt svært godt da jeg er oppvokst i Kragsskogen og selv gikk på Hovseter ungdomsskole. Jeg har sittet i valgkomiteen i 2 år.

Roar Audun Myrset - 46 A



48 år. Sittet i valgkomiteen i 5 år. Bodd i Meklenborg siden 1998. På kveldstid prøver jeg å finne de beste kandidatene til styret. På dagen jobber jeg som dataprogrammerer i Telenor. Utdannet sivilingeniør fra NTH.

Sigrun Espelien Aasen - 52 B



Sigrun Espelien Aasen, 52 B. 72 år. Har kjent til Meklenborg borettslag siden 1976 via mor og overtok hennes leilighet i 2003. Fint å få bli medlem av valgkomiteen. Borettslaget har mange beboere med høy kompetanse på ulike felt som kan bidra til å berike våre felles verdier.

Jeg har tre voksne barn. Har jobbet som bibliotekar innen utdanningsinstitusjoner, folkebibliotek og helseforvaltningen. Likte å være faglig leder og prosjektleder med nasjonale oppgaver. Morsomt å ha kunnskap om kilder nasjonalt og internasjonalt i arbeidet med å finne relevant, pålitelig kunnskap. Har spilt volleyball, alt fra toppnivå til bedriftsidrett og tatt verv som trener, dommer, samt vært medlem og leder i organisasjoner innen idrett, bibliotek, politikk og frivillighet.

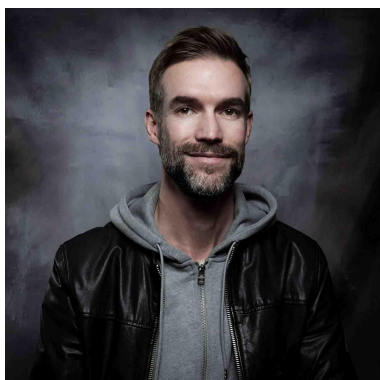
Lagspill, åpenhet, raushet, ydmykhet knyttet til kunnskaps- og informasjonsdeling er viktig. Kan jeg bidra med dette i Meklenborg borettslag vil vervet oppleves som meningsfylt.

Terje Hofsmarken - 32 B



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

Hans Otto Bordvik - 36A



Jeg er 45 år, fra Hamar, bosatt i Meklenborg siden 2012. Jeg har tvillingjenter på 11 år som går på Voksen skole. Jeg er engasjert i Vestre Aker skiklubb og Voksenenga nærmiljøhage. Til daglig arbeider jeg som journalist i NRK. Jeg er svært takknemlig for Meklenborg borettslag og ønsker å bidra til et fortsatt sterkt og mangfoldig styre.

Instruks for valgkomiteen i Meklenborg Borettslag

Valgkomiteen har utført vårt arbeid i henhold til instruks for valgkomiteen fastsatt av generalforsamlingen den 25.05.2011.

Valgkomiteens innstilling er enstemmig.

Valgkomiten i Meklenborg 2022-2023 :

*Åse Enger, Ann-Christin Knudsen, Sigrun Espelien Aasen, Anne Helene
Mistereggan og Roar Audun Myrset.*

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 23.05.23

Selskapsnummer: 413 **Selskapsnavn:** Meklenborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Meklenborg Borettslag

Møtedato: 23.05.2023

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Persbråten Videregående Skole

Til stede: 63 andelseiere, 9 representert ved fullmakt, totalt 72 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Sunniva Nordmelan.

Møtet ble åpnet av Bjørn Erik Seeberg.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Christina Moestue foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

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

Som fører av protokoll ble Sunniva Nordmelan foreslått. Som protokollvitne ble

Ingrid Elgsaas-Vada og Jon Even Westby foreslått.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Andre Honorarer

Det foreslås at honorar til valgkomiteen settes til kr 40 000

Vedtak: Enstemmig vedtatt

8. Salg av tjenesteleilighet

Saken er fremmet av: Åse Enger

Saksframstilling:

Meklenborg har en tjenesteleilighet som pr. i dag er utleid på det åpne markedet. Foreslår at denne selges når evt. nåværende leiekontrakt utløper. Vil anta at denne leiligheten medfører endel unødvendig administrasjon for både daglig leder og styret. Kan ikke se at det i dagens arbeidsmarked er nødvendig å ha en tjeneste-leilighet.

Forslag til vedtak: Tjenesteleilighet selges når evt. nåværende leiekontrakt utløper.

Vedtak: 41 stemmer for. 27 stemmer imot. Forslaget faller. **Ikke vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Erik Seeberg foreslått.

Vedtak: Vagt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Christian Abelhaug Nilsen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Guro Buvik foreslått.

Benkeforslag: Som styremedlem for 2 år, stiller Nils Andreas Foldal

Vedtak: Guro Buvik (66 stemmer) og Christian Abelhaug Nilsen (63 stemmer) er valgt.

Guro Buvik: 66 stemmer

Christian Abelhaug Nilsen: 63 stemmer

Nils Andreas Foldal: 12

C Som varamedlem for 1 år, ble Judith Winterl foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Lars Jørgen Jensen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Bjørn Erik Seeberg

Varadelegert Øyvind Strand

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

11. Valg av valgkomité

Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått

Anne-Christin Knudsen

Hans Otto Bordvik

Roar Audun Myrset

Sigrun Espelin Aasen

Terje Hofsmarken

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Christina Moestue /s/

Fører av protokollen

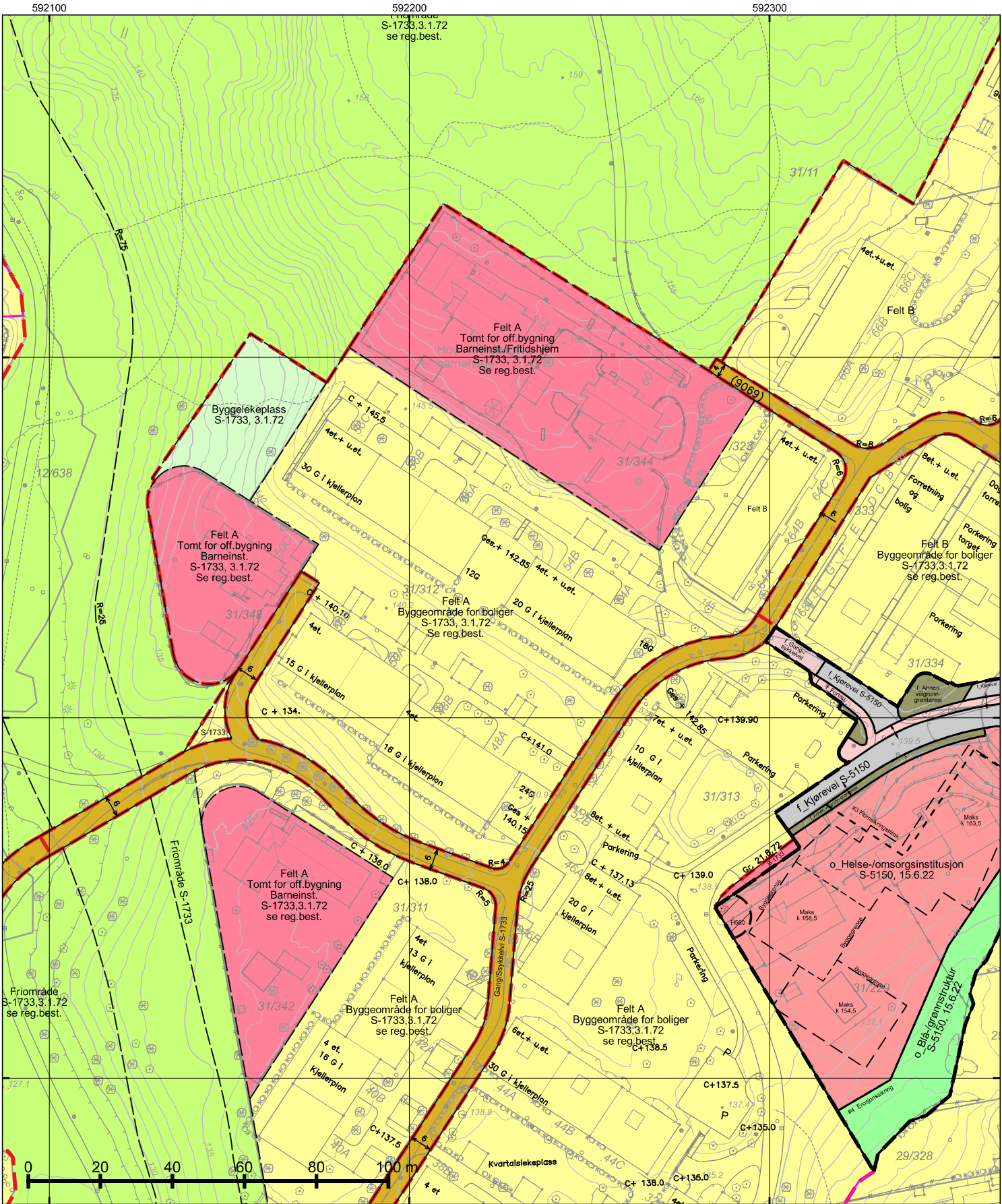
Navn: Sunniva Nordmelan /s/

Protokollvitne 1

Navn: Ingrid Elgsaas-Vada /s/

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

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Bjørn Erik Seeberg	Hovseterveien 50A	2 år
Nestleder	Guro Buvik	Hovseterveien 44B	2 år
Styremedlem	Rune Forberg	Hovseterveien 46A	1 år
Styremedlem	Øyvind Stand	Hovseterveien 36A	1 år
Styremedlem	Christian Abelhaug Nilsen	Hovseterveien 50B	2 år
Varamedlem	Judith Winterl	Hovseterveien 50A	1 år
Varamedlem	Lars Jørgen Jensen	Hovseterveien 52A	1 år



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 23.02.2024 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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		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	
PlottID/Best.nr: 127299/ 86485724 Adresse: HOVSETERVEIEN 54A Gnr/Bnr: 31/312		Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594 Kommentar:			



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Ida Lundøy Pedersen
HOVSETERVEIEN 54A

Dato: 23.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86485724
7649721

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.31 BNR. 312

Vi viser til bestilling av 20240223 for HOVSETERVEIEN 54A.

GNR. 31 BNR. 312

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.1972.

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

10750 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



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

592150

592200

592250

592300

6647050

31/11

6647000

Hov - Meklenborg
barnehage

6647000

66A

6646950

50C

31/312

31/343

6646900

50B

50A

54B

54A

6646900

64A 64B 64C
68JH G F E

6646850

42C

31/311

31/342

6646850

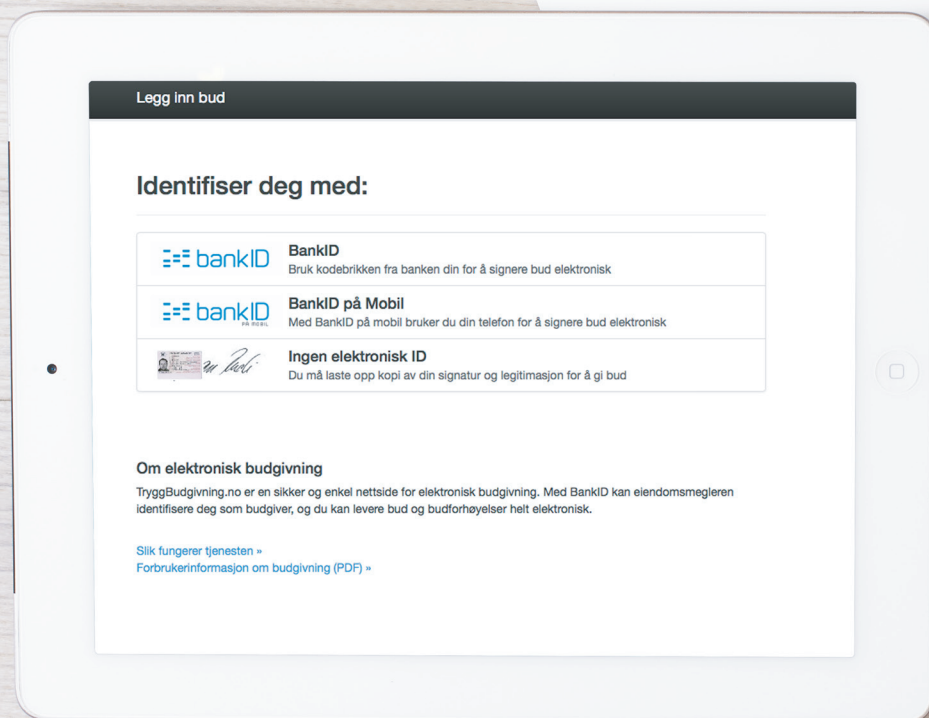
31

6646800

592250

592300

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004039/wiqggfhvav>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

KORT OM OSS



Synnøve Nyhagen

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 06 54 82

sn@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeglerne stor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no