



Velkommen til

Hovseterveien 40A,
0768 Oslo

Velkommen til

Hovseterveien 40A,
0768 Oslo

Pen og tiltalende 2-roms toppleilighet | Nordvestvendt balkong med flott utsikt | Garasjeplass | Attraktiv beliggenhet

Velkommen til Hovseterveien 40A!

Dette er en pen og tiltalende 2-roms andelsleilighet beliggende i et attraktivt og familievennlig område på Hovseter. Her får du en god planløsning som inneholder entré, bad, åpen stue-/kjøkkenløsning og soverom. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong med flott utsyn over grønne fellesområder. I tillegg har leiligheten en ekstern bod og en garasjeplass. Borettslaget tilbyr en rekke fellesfasiliteter som selskapslokale, gjesterom og trimrom. Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon, servicefasiliteter og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Verdt å merke seg:

- Nordvestvendt balkong på 10,3 m²
- Garasjeplass i felles anlegg
- Umiddelbar tilgang til turstier
- Gangavstand til T-bane på Hovseter

Velkommen til visning!



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ingela Andersson

eiendomsmegler

Tlf: 412 71 907

E-post: ingela.andersson@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000
Andel fellesgjeld	kr	228 561
Pris ink fellesgjeld	kr	4 528 561
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 538 057
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 867

BRA Total/BRA-i	56/54 m ²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1973
Etasje	4
Energikarakter	E, farge: Rød



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse

Hovseterveien 40A, 0768 OSLO

Registerbetegnelse

Gnr. 31, bnr. 311, ideell andel 1/1

, andelsnr. 307 i Meklenborg Borettslag med orgnr.: 950446064 i Oslo kommune.

Etasje

4

Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Hovseter, i et rolig område med store, bilfrie grøntområder. Fra leiligheten har man direkte adkomst til store, flotte grøntarealer som er meget barnevennlige. Flotte turmuligheter i området langs Mærradalen mot både Radiumhospitalet, Bogstad/Sørkedalen og videre innover i marka. Det er fine akebakker for barn på vinteren og skiløype som bringer en over i Nordmarkas og Bærumsmarkas store løypenett. Bogstad gård er et populært utfartssted for hele familien med bl.a. cafe og ulike aktiviteter for barna. Hovseterhallen med idrettsanlegg og et utendørs treningsanlegg ligger rett ved borettslaget.

Leiligheten ligger sentralt med fine gangveier til et bredt utvalg av servicetilbud. Her finner man blant annet hyggelige kaféer, dagligvarebutikker, vinmonopol og apotek på Røa som er en kort kjøretur unna. For dagligvarehandel er det kort gangavstand til Extra og Rema1000.

Kort vei er det også til offentlig kommunikasjon. Det er ca. 6 min gange til t-banen på Hovseter T-banestasjon. Derfra går linje 2, som bruker ca. 13 min til Nationaltheatret. Få minutters gange til bussforbindelser. Det er også bussholdeplass i nærheten med linje 46 og flybuss ved Huseby skole.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype

Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 2 m² Bod.
4. etasje
BRA-i: 54 m² Entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje
4. etasje
10 m² Balkong.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 10,3 m².

Bod i kjeller på 2,2 m² er medtatt som BRA-e.

Innvendige sjakter i mellom bad og wc samt sjakter i mellom gang og nabo er medtatt i arealberegningen.

Tekniske vegger rundt bad er medtatt i arealberegningen.

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Leiligheten er målt til 54,4 m².

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er

angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad

1

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 13.08.2026.

Bygning:

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1973. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner mot grunnen og har bærende betongskiver, fasadevegger av støpt mur og etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Taket er flatt og tekket med papp eller folie.

Vinduer:

Bunnsving og fastkarm vinduer. Malte karmen av tre med isolerglass.

Dører:

Det er teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Ytterdør er fra 1972 og skyvedør er fra 2007. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Balkong:

Balkong av betong med fliser og rekkverk av stål og betong. Balkongen vender mot nordvest.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøyerlige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Det er innvendige avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under kjøkken- og baderomsinnredningen. Ca 120 liters vv tank i kjøkkeninnredning. Det er ikke sluk i gulvet under tanken. Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Ventilasjon:

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Elektrisk anlegg:

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner. Det ble utført el-tilsyn i 2023. Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Ytterdører | Pakninger i ytterdør tetter dårlig mot karm. Pakninger i ytterdøren bør skiftes eller utbedres for å sikre god tetting mot karm, for å unngå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Avslutningen på flis mot vegger er ufullstendig og bør ferdigstilles, da det ellers er risiko for at vann kan trenge inn under flisene. Det er liten høydeforskjell mellom gulvet på balkongen og gulvet inne. Dette kan medføre økt risiko for

vanninntrenging ved kraftig nedbør eller snøsmelting. Avslutningen på flis mot vegg bør ferdigstilles for å hindre at vann trenger inn under flisene, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig høydeforskjell eller andre tiltak for å hindre vanninntrenging fra balkongen til innvendige arealer. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

- Overflater - gulv | Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater. Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Flisene på vegg er overmalt. Malingen har begynt å skalle av i dusjsonen. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å vurdere tilstanden til tettesjiktet nærmere. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader i omkringliggende konstruksjon. Overmalte fliser med avskallende maling i dusjsonen bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusert beskyttelse mot fukt.

- Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet). Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen. Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm. Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

- Bad - Ventilasjon | Det bør monteres elektrisk vifte. Det bør monteres elektrisk vifte for å forbedre ventilasjonen på våtrommet, slik at fuktighet effektivt fjernes og risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima reduseres.

- Kjøkken - Avtrekk | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet. Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

- Ventilasjon | Det anbefales å montere elektrisk vifte på badet for bedre ventilasjon. Videre bør kjøkkenviften føres ut i det fri for å sikre effektiv avtrekk og redusere fukt- og luktproblemer. Det bør monteres elektrisk vifte på badet for å forbedre ventilasjonen, samt sørges for at kjøkkenviften føres ut i det fri. Dette vil redusere risikoen for fukt- og luktproblemer, samt bidra til et bedre inneklima og redusere faren for fuktskader i konstruksjonen.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles anlegg. Felleskostnadene for garasjeplassen er kr 330,75 per mnd.

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.

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.

Standard

Entré:

Velkommen inn! Innbydende entré med god plass til yttertøy og sko i skyvedørsgardrobe med speilfronter.

Stue:

Leiligheten har en lys stue som er enkel å innrede etter eget ønske. Stuen har plass til sofagruppe, mediemøbler og spisebord. Gulvet er belagt med parkett. De store vindusflatene slipper inn rikelig med naturlig lys til rommet, noe som bidrar til en behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på 10,3 m². Balkongen har plass til utemøbler, planter og grill. Balkongen oppleves som en forlengelse av stuen på sommerstid, og har et flott utsyn over området.

Kjøkken:

Pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er åpent mot stuen, og en kjøkkenøy med benkeplate i stein gir ekstra arbeidsflate og skiller kjøkkendelen fra spiseplassen. Innredningen består av profilerte fronter, benkeplate i stein og vask. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. En varmtvannsbereder på 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen.

Soverom:

Soverom av fin størrelse med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og garderobeløsning. Vinduet vender mot balkongen og slipper inn godt dagslys.

Bad:

Lyst bad med flislagte overflater og elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med servant, speilskap, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Leiligheten har gulv med parkett i oppholdsrommene og fliser på badet. Veggene består hovedsakelig av malte plater, mens badet har flislagte vegger. Himlingene er utført med malt betong og malte plater.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold

Leiligheten består av følgende rom: entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

- Nordvestvendt balkong på 10,3 m².
- Bod i kjeller på 2,2 m².
- Garasjeplass i felles anlegg.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at rom som ligger utenfor

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

Byggeår

1973

Moderniseringer og påkostninger

2021:

- Byttet servant og armatur.
- Hengt opp skap over servant.
- Malt fliser.
- Byttet sikringsskapet og lagt opp nye kurser til komfyr, varmtvannsbereder og oppvaskmaskin.

Tomteforhold

Tomtetype

Eiet

Tomteareal

Tomtestørrelse 4399.1 m²

Beskrivelse av tomten

Pent opparbeidet tomt med bl.a. busker, plen, trær, lekeplasser, grillplass m.m. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 300 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 228 561,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 538 057,-

Kjøpsomkostninger

Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Avklaring forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader

Kr 4 867,- per måned.

Felleskostnader inkluderer

Grunnpakke fra Telia, garasje, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel og revisjonshonorar.

Herav:

- Garasje: 330,75

- Felleskostnader: 4 535,69

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 866,44

Informasjon fra styret 17.08.2026:

- Per i dag er det ikke vedtatt ytterligere økninger i fellesutgiftene i 2026. Verandaprojektet vil medføre økning i fellesutgiftene, varsles etter gjeldende regler.
- Grunnpakke fra Telia er inkludert i fellesutgiftene.
- Varmtvann og fyring er ikke inkludert.

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.

Borettslaget har vedtatt et omfattende fasade- og verandarehabiliteringsprosjekt med planlagt oppstart i 2026. Borettslaget mottok igangsettingstillatelse den 03.07.2026. Tiltaket omfatter utskiftning av betongrekkverk og betongkledning på gesims med glassrekkverk, screens som solskjerming, innglassing av samtlige verandaer og nye plater med tilsvarende overflate som øvrige fasader på gesimsbåndet. Tiltaket omfatter ikke utvidelse eller endret plassering av eksisterende fasade. Prosjektet har en estimert ramme på ca. kr 130 000 000,- og vil bli lånefinansiert. Når lånene utbetales og fordeles, vil dette medføre en økning i fellesgjelden og de månedlige felleskostnadene. For denne andelen (2-roms) er økningen i fellesgjeld estimert til ca. kr 244 146,- og den månedlige økningen til ca. kr 1 378,-. Summene er kun et estimat.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Fellesgjeld

Andel fellesgjeld Kr: 228 561

Andel fellesgjeld pr. dato: 13.08.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:

Bank: Nordea Bank Abp, Filial i Norge

Lånenr.: 67144013070

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,72%

Restsaldo 121 577 685,00

Innfrielsesdato: 30.06.2055

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 4

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Andel Fellesformue

Kr 60 015 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 305 118 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 220 473 for år 2024

Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no.

Bygningsforsikring

Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA. Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer

88198434

Eiendommen

Eierform

Andel

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligblokk m/garasjer + boder datert 09.12.1974. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon:

- Igangsettingstillatelse for rehabilitering av fasader datert 03.07.2026. Tiltaket omfatter utskiftning av betongrekkverk og betongkledning på gesims med glassrekkverk, elektriske markiser, innglassing av samtlige verandaer og nye plater med tilsvarende overflate som øvrige fasader på gesimsbåndet. Tiltaket omfatter ikke utvidelse eller endret plassering av eksisterende fasade.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 03.06.1971 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Dette gjelder: Vegg mellom opprinnelig bod (tilleggsdel) og entré er fjernet, og tidligere bod brukes i dag som del av entré (hoveddel). Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Det er også fjernet en vegg mellom kjøkken og stue for en mer åpen løsning.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, illeggelse av overtreddesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Reguleringsplan

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: bolig, turvei, friområde og tomt for offentlig bygning (barneinst.).

Reguleringsplan: S-1733.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Plankunngjøring i nærområdet:

Henriks vei utvikling AS foreslår å omregulere Henriks vei fra eneboliger til boligblokker og rekkehus. Planforslaget legger opp til 120-140 boliger i blokk og rekkehus i 3-6 etasjer. Gamle Hovsetervei får ensidig fortau. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget. For at plan- og bygningsetaten skal anbefale planforslaget må blant annet flere trær bevares og bebyggelsen må være lavere. Høringsfrist er den 21.08.2026.

Pågående plansaker i området:

- Saksnummer: 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering.

- Saksnummer: 201809548. Saken gjelder: Henriks vei - Boligbygging og tilrettelegging for myke trafikanter. Sakstype: Detaljregulering. Hensikten med prosjektet er å supplere Hovseter med flere nye boliger av høy kvalitet og styrke Gamle Hovsetervei som strøgsgate for myke trafikanter.

- Saksnummer: 202016695. Saken gjelder: Gamle Hovsetervei 3 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Sakstype: Detaljregulering.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Hovseterveien 40, 42 og 44 - rehabilitering av fasader. Saksnummer: 202513286. Siste dok. 06.07.2026.

- Hovseterveien 34 og 38 - rehabilitering av fasader. Saksnummer: 202513289. Siste dok.

06.07.2026.

- Hovseterveien 36 A og B - rehabilitering av fasader. Saksnummer: 202513288. Siste dok.

06.07.2026.

- Hovseterveien 32 A og B - rehabilitering av fasader. Saksnummer: 202513290. Siste dok.

06.07.2026.

- Hovseterveien 46 A og B - rehabilitering av fasader. Saksnummer: 202513287. Siste dok.

06.07.2026.

- Hovseterveien 20 - riving av bygg A og B - Steinerskolen. Saksnummer: 202514832. Siste dok.

05.03.2026.

- Hovseterveien 40A, 40B og 42A- mulig ulovlig oppføring av pergola. Saksnummer: 202510485.

Siste dok. 22.09.2025.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivarettatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser i eiendomsrett:

1976/21280-1/105 29.09.1976 OBLIGASJON

Beløp: NOK 10 534 800

Panthaver: ANDELSEIERNE V/OSLO BOLIG- OG SPARELAG

LØPENR: 1099742

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ

EIENDOMMEN

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1992/63129-1/105 30.12.1992 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 1992/37958-1

2000/42700-1/105 25.07.2000 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: OBLIGASJON 2000/42697-1

1986/42939-2/105 16.07.1986 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Servitutten omhandler en kjøpekontrakt og skjøte for salg av gnr 31 bnr 311, 312 og 313 til Meklenborg borettslag. Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon. Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

2025/738923-1/200 27.06.2025

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 123 000 000

Panthaver: NORDEA BANK ABP NUF

ORG.NR: 920 058 817

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant

Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke fra Telia er inkludert i fellesutgiftene.

Borettslag

Meklenborg Borettslag

Om borettslaget

Informasjon er tilgjengelig på borettslagets nettside www.meklenborg.no og på Vibbo.

Borettslaget leier ut selskapslokale, gjesterom, en gjesteleilighet, og har i tillegg trimrom, bordtennisrom, snekkerrom og rullebod.

Fra årsmøte 2026:

Styret har i 2025 reforhandlet med leverandører av faste tjenester: Telia, bank, forsikring og strøm. Hos Telia klarte styret å unngå en prisøkning og samtidig få fiber til alle leiligheter. Pris på

lån og forsikring sparte også borettslaget en god sum, og det forventes en totalinnsparing på Norgespris også. Det har også vært forhandling med ANEO som vil fortsette videre. Det er fortsatt en prisøkning på kommunale tjenester som renovasjon, vann og avløp, samtidig som fremtidige låneopptak vil øke i forbindelse med verandarehabiliteringen. Styret har derfor også jobbet med andre spare- og inntjeningsmuligheter. Styret har utarbeidet en liste med mulige tiltak som skal utredes videre; eksempelvis å frigi kapital ved å selge leiligheter og å utrede parkeringsbetaling for eksterne brukere. Priser på tjenester borettslaget tilbyr ekstra utenom vanlig drift, skal også utredes.

En ny utfordring er alle sparkesyklene som ble sluppet fri utenfor Ring 3 i fjor. Dette har ført til mange parkeringer i borettslaget, og høye hastigheter gjennom borettslaget. Styret forsøkte å få selskapene bak utleiesyklene å sette opp en geofencing på eiendommen, som begrenser både parkering og stor hastighet. Det gikk ikke i fjor, men styret forsøker igjen i år.

Fra protokollen 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til 660.000kr. Valgkomiteens honorar settes til kr. 60 000,-, ordinært forslag fra styret.
- Styret skal utrede tiltak knyttet til beredskap for beboerne, i samsvar med anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Fra ekstraordinært årsmøte 2026 (verandarehabilitering):

- Det vedtas fasadeendring med glass og metall.
- Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.
- Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming.

Borettslaget har vedtatt et omfattende fasade- og verandarehabiliteringsprosjekt med planlagt oppstart i 2026. Borettslaget mottok igangsettingstillatelse den 03.07.2026. Tiltaket omfatter utskiftning av betongrekkverk og betongkledning på gesims med glassrekkverk, screens som solskjerming, innglassing av samtlige verandaer og nye plater med tilsvarende overflate som øvrige fasader på gesimsbåndet. Tiltaket omfatter ikke utvidelse eller endret plassering av eksisterende fasade. Prosjektet har en estimert ramme på ca. kr 130 000 000,- og vil bli lånefinansiert. Når lånene utbetales og fordeles, vil dette medføre en økning i fellesgjelden og de månedlige felleskostnadene. For denne andelen (2-roms) er økningen i fellesgjeld estimert til ca. kr 244 146,- og den månedlige økningen til ca. kr 1 378,-. Summene er kun et estimat.

Organisasjonsnummer

950446064

Andelsnummer

307

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde ett dyr per husstand i Meklenborg Borettslag. Den som anskaffer dyr skal straks melde dyreholdet til styret via skjema "Erklæring om dyrehold i Meklenborg Borettslag". 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".

Beboernes forpliktelser

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. Innmelding koster kr 500,-.

Regnskap/budsjett

Megler har mottatt borettslagets årsregnskap og budsjett, og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon fra styret 17.08.2026:

- Vi har ikke andre planlagte prosjekter enn verandarehabiliteringen nå.
- Per i dag er det ikke vedtatt ytterligere økninger i fellesutgiftene i 2026. Verandaprojektet vil medføre økning i fellesutgiftene, varsles etter gjeldende regler.
- Grunnpakke fra Telia er inkludert i fellesutgiftene. Varmtvann og fyring er ikke inkludert.
- Ingen tvister.

Energi**Oppvarming**

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Strømforbruk

Boligen er ikke tilknyttet strømvatlen Norgespris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 9 000 - 15 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

E, farge: Rød.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd rød E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie

Adgang til utleie

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig

Stavern Taksering AS
salg@staverntaksering.no

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 11.08.2026

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen selges med fullmakt. Selger har kunnskap om boligen.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja. Vannet renner dårlig ned i sluket i dusjen, renner ned i sluket under servant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bytte servant og armatur. Henge opp skap over servant. Male fliser. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Ser ut som det er noe muggdannelse i tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja. Virker som om det er noe feil med kursen på badet? Lyspærene går veldig fort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskapet og la opp nye kurser til komfyr, varmtvannsbereder og oppvaskmaskin.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Andelseier

Ove Gusevik

Vilkår og bestemmelser

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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

Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Bruk av elektrisk grill er tillatt. Bruk av gassgrill og kullgrill er ikke tillatt, dette gjelder også hager foran leilighetene.

Det er tillatt å foreta innglassing, men standarden i borettslaget må følges.

All synlig forandring av verandaene må kun skje etter skriftlig tillatelse fra styret.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper. Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Fastpris kr 40 000

Tilstandsrapport fra kr 8 500

Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500

Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700

Oppgjørshonorar kr 9 900

Registersøk/screening kr 1 950

Tilretteleggingsgebyr kr 15 900

Markedspakke kr 22 900

Honorar for visning/overtakelse kr 3 000

Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545

Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden.

Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf, Pholio.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Ingela Andersson

eiendomsmegler

ingela.andersson@em1ostlandet.no

Tlf: 412 71 907

Anders Bonesmo

avdelingsleder

anders.bonesmo@em1ostlandet.no

Tlf: 924 19 455

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

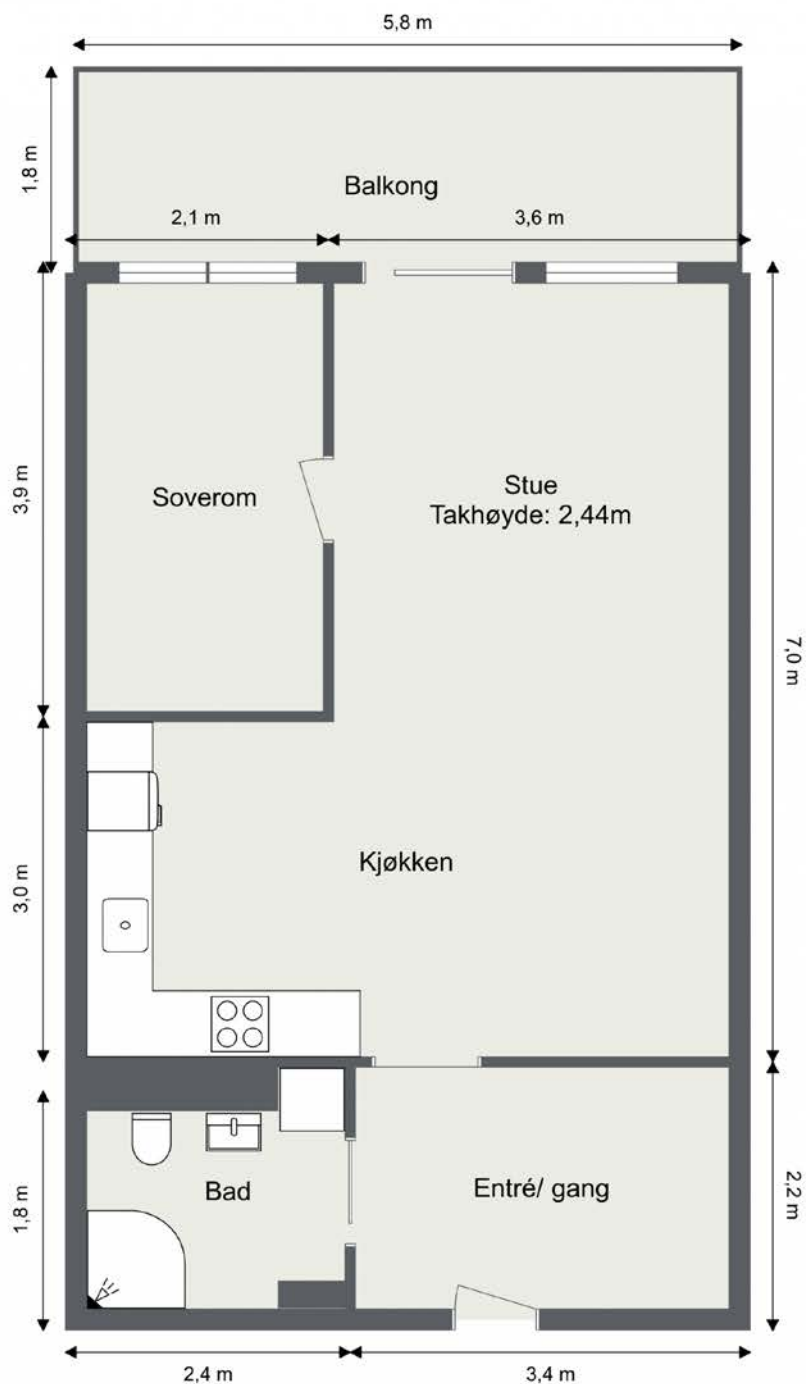
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.







Hovseterveien 40A Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon































Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
 2. **HELDEKKENDE TEPPE** 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. **AVTREKKSVENTILATOR** 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. **UTENDØRSINNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 16. **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 RØYK-VARSLER** 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.

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

Oppdatert 10.12.19

HOVSETERVEIEN 40A

Nabolaget Hovseter - vurdert av 79 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Ostadsveien Linje 1N, 46	6 min 0.5 km
Hovseter Linje 2	6 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	9 min 4.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 11.2 km

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 476 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	22 min 1.8 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 0.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	9 min 4.1 km



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

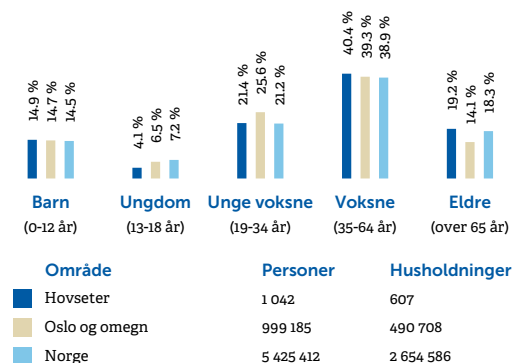
Veldig bra 82/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	2 min 0.2 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	3 min 0.3 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Hovseter	4 min
Coop Extra Huseby Post i butikk	6 min 0.5 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**
Veldig bra 89/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 88/100

SPORT

 Hovseter skole	6 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
 Huseby skole	6 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km
 Hovseter Velvære	6 min 
 SATS Røa Trening&Bad	9 min 

BOLIGMASSE

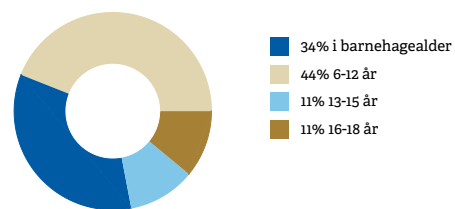


” «Stort mangfold. Rolige og trygge omgivelser.»
Sitat fra en lokalkjent

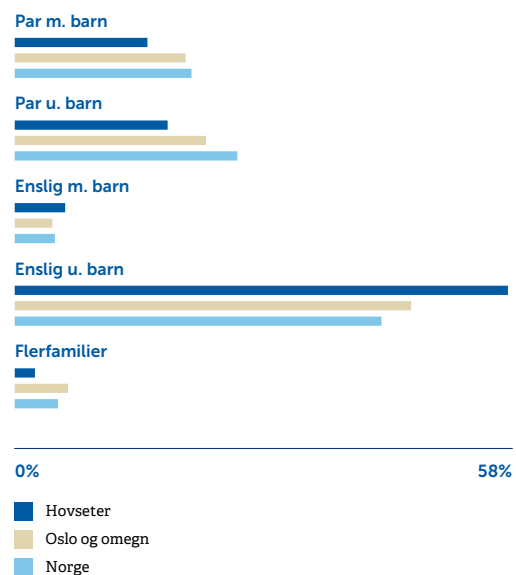
VARER/TJENESTER

 Røa Torg	10 min 
 Apotek 1 Røa	10 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

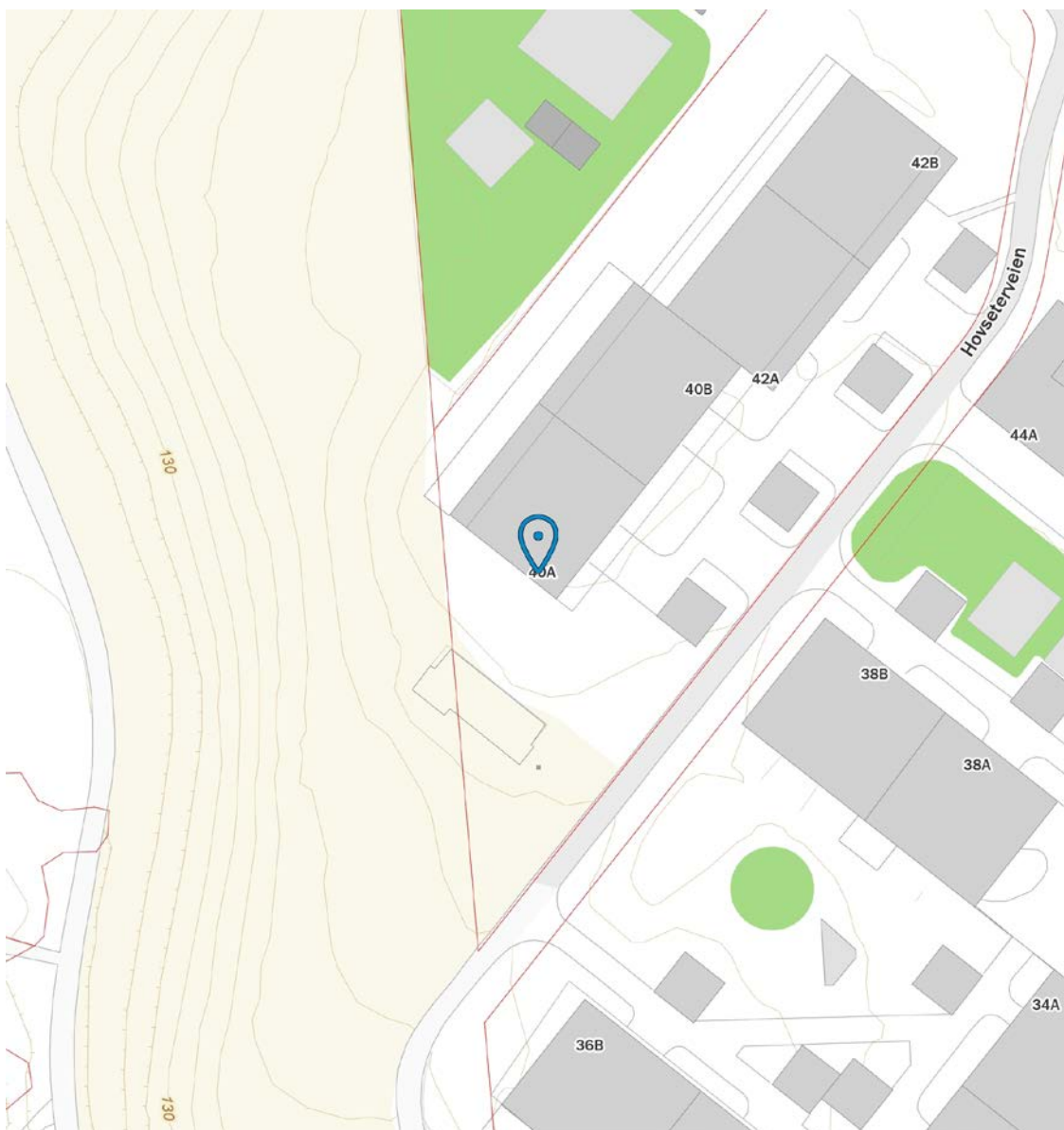
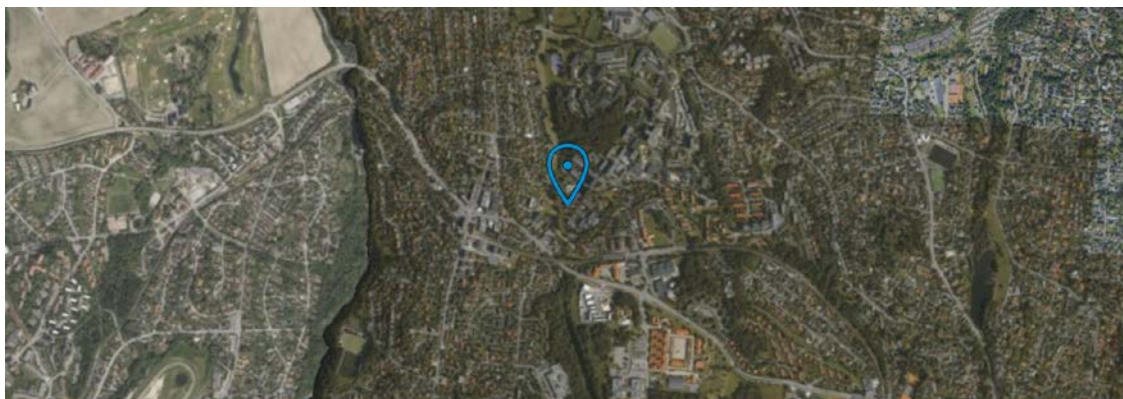


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Hovseterveien 40A, 0768 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 31, bnr. 311
 Andelsnummer 307

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



Befaringsdato: 11.08.2026

Rapportdato: 13.08.2026

Oppdragsnr.: 20084-4011

Eiendomsverdi ref nr: BH7381

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Larsen

Vår ref: Ingela Andersson
EM1Fornebu



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig



Rune Larsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@staverntaksering.no

994 09 100



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1973. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner mot grunnen og har bærende betongskiver, fasadevegger av støpt mur og etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer. Taket er flatt og tekkt med papp eller folie. Leiligheten ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor vurdert som ikke relevant.

Leiligheten holder normal standard og har gulv med parkett i oppholdsrommene og fliser på badet. Veggene består hovedsakelig av malte plater, mens badet har flislagte vegger. Himlingene er utført med malt betong og malte plater. Det er registrert mer slitasje på enkelte gulvflater enn det som normalt kan forventes, og overflatene bør vedlikeholdes eller fornyes etter behov. Etasjeskilleren er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det foreligger derfor noe usikkerhet knyttet til den skjulte oppbyggingen.

Vinduer er utført som bunnsving- og fastkarmvinduer med malte trekarm og isolerglass. Leiligheten har hovedytterdør i teak fra 1972 og skyvebalkongdør i malt tre med tolags glass fra 2007. Pakningene i hovedytterdøren tetter dårlig mot karmen og bør skiftes eller justeres. Balkongen er utført i betong med fliser og rekkverk av stål og betong. Avslutningen mellom flis og vegg er ufullstendig, og det er liten høydeforskjell mellom balkonggulvet og gulvet inne. Dette gir økt risiko for vanninntrenging ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Badet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler og malte plater i himlingen. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og synlig membran i sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, og membranen er oppgitt å være eldre enn 15 år. Tettesjiktets gjenværende funksjon er derfor usikker.

På badet er det registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer, utilstrekkelig høyde mellom slukrist og vanntett sjikt samt redusert fall utenfor dusjsonen. Enkelte gulvfliser har bom, og de overmalte veggflisene har begynt å flasse i dusjsonen. Disse forholdene gir økt risiko for vannansamling, løse fliser og fuktinntrenging i underliggende konstruksjoner. Fuktmåling i veggen mellom bad og entré viste ikke unormale verdier, men målingen utelukker ikke fukt i andre deler av våtromskonstruksjonen.

Ventilasjonen på badet skjer gjennom naturlig avtrekk til felles anlegg, med tilluft under døren. Det anbefales å montere elektrisk vifte for å forbedre luftutskiftningen. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplate i stein og integrerte hvitevarer. Ventilatoren har kun kullfilter og fører ikke matos og fukt ut av boligen. Dette kan gi økt fukt- og luftbelastning, og kjøkkenavtrekket bør om mulig føres til det fri.

Innvendige vannledninger er utført med glødder kobberør i plasthylse, mens avløpsrørene er av plast. Avløpsrørene er eldre enn 33 år og har derfor usikker gjenværende levetid, selv om de fungerer på befaringstidspunktet. Varmtvannsberederen er på

cirka 120 liter og er plassert i kjøkkeninnredningen. Det er ikke sluk under berederen, og automatisk vannstopper anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

Det elektriske anlegget har automatsikringer, og boligen varmes opp med panelovner og elektriske varmekabler på badet. Det mangler dokumentasjon på det opprinnelige anlegget og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret. Sikringsskapet ble skiftet og det ble lagt opp nye kurser til komfyr, varmtvannsbereder og oppvaskmaskin i 2021.

Rapporten inneholder ingen forhold med tilstandsgrad 3, men flere avvik med tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak. De viktigste avvikene gjelder våtromets alder og utførelse, mangelfull ventilasjon, eldre avløpsrør, balkongens tilslutninger, slitasje på gulv og kontrollbehov ved det elektriske anlegget. Det foreligger godkjente bygningstegninger, men veggene mellom bod og entré og mellom kjøkken og stue er fjernet. Det er ikke kontrollert om endringene er omsøkt og godkjent, og forholdet bør avklares med kommunen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bunnsving og fastkarm vinduer. Malte karm av tre med isolerglass.

Det er teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Ytterdør er fra 1972 og skyvedør er fra 2007

Balkong av betong med fliser, rekkverk av stål og betong. Balkongen vender mot nordvest.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av parkett og flis på bad.
Veggene er utført med malte plater, fliser på bad.
Himlingene er utført med malt betong, malte plater på bad.

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befaring av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befaring. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven. Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntreksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme. Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket. Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett. Badet har sluk 1-100 i dusjsone og 1-250 utenfor dusjsone. Høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er synlig i sluket. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren. Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet. Våtrommet har plastsluk med mulighet for rengjøring, membran er synlig i sluket. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og stein benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap. Det er innvendige avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under kjøkken- og baderomsinnredningen.

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Ca 120liters vv tank i kjøkkeninnredning. Det er ikke sluk i gulvet under tanken. Det anbefales å montere automatisk vann stopper.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.

Det ble utført el-tilsyn i 2023.

Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Vegg mellom bod og entre, og mellom kjøkken og stue er fjernet.

Det er ikke kontrollert om de utførte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Eventuelle søknadspliktige tiltak og nødvendige godkjenninger bør avklares med kommunen. Dersom tiltakene ikke er godkjent, kan dette medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring til godkjent utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Takstrappen er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

Materialangivelser:

Angivelse av materialtyper, herunder gulv (parkett, laminat, helte mv.), panel/treslag (gran, furu mv.), plateprodukter (gips, spon, MDF, OSB mv.) samt overflatebehandlinger (maling, lakk, olje, beis, tapet mv.), er basert på visuell befarings av synlige og tilgjengelige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse. Oppgitte materialer og overflatebehandlinger må derfor anses som visuelt vurdert og er ikke en garanti for faktisk materialtype, oppbygging, treslag eller behandling. Dersom eksakt identifikasjon er av betydning, må dette undersøkes særskilt. Det påtas ikke ansvar for avvik mellom oppgitt og faktisk materialtype eller overflatebehandling som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befarings. Selger plikter å gjennomgå rapporten og kontrollere at opplysninger og vurderinger knyttet til materialtyper og overflatebehandlinger er korrekte.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)

Pakninger i ytterdør tetter dårlig mot karm



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Avslutningen på flis mot vegg er ufullstendig og bør ferdigstilles, da det ellers er risiko for at vann kan trenge inn under flisene.

Det er liten høydeforskjell mellom gulvet på balkongen og gulvet inne. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør eller snøsmelting.



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det anbefales å montere elektrisk vifte på badet for bedre ventilasjon. Videre bør kjøkkenviften føres ut i det fri for å sikre effektiv avtrekk og redusere fukt- og luktproblemer.



Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

Flisene på vegg er overmalt. Malingen har begynt å skalle av i dusjsjonen. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)



Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det bør monteres elektrisk vifte.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1973

Kommentar

Anvendelse

Benyttes som bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Bunnsving og fastkarm vinduer. Malte karmmer av tre med isolerglass.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1 TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er teak hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Ytterdør er fra 1972 og skyvedør er fra 2007

Vurdering av avvik:

- Pakninger i ytterdør tetter dårlig mot karm

Konsekvens/tiltak

- Pakninger i ytterdøren bør skiftes eller utbedres for å sikre god tetting mot karm, for å unngå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



1 TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong av betong med fliser, rekkverk av stål og betong. Balkongen vender mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Avslutningen på flis mot vegg er ufullstendig og bør ferdigstilles, da det ellers er risiko for at vann kan trenge inn under flisene.
- Det er liten høydeforskjell mellom gulvet på balkongen og gulvet inne. Dette kan medføre økt risiko for vanninntrengning ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Konsekvens/tiltak

- Avslutningen på flis mot vegg bør ferdigstilles for å hindre at vann trenger inn under flisene, da dette kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.
 - Det bør vurderes å etablere tilstrekkelig høydeforskjell eller andre tiltak for å hindre vanninntrengning fra balkongen til innvendige arealer.
- Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader og vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner ved kraftig nedbør eller snøsmelting.



INNSENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er av parkett og flis på bad.

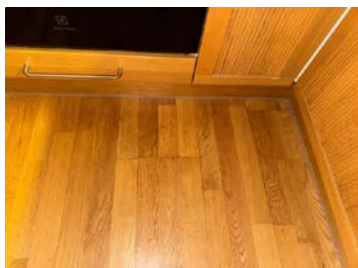
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med malte plater, fliser på bad.

Himlingene er utført med malt betong, malte plater på bad.

Tilstandsrapport

Materialangivelser: Opplysninger om materialtyper, treslag, plateprodukter og overflatebehandlinger er basert på visuell befarings av synlige flater samt eventuelle opplysninger fra eier. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser eller materialanalyse, og angivelsene må derfor anses som antatte. Det påtas ikke ansvar for avvik som ikke med rimelighet kan avdekkes ved normal visuell befarings. Selger skal kontrollere opplysningene i rapporten og melde fra om eventuelle feil eller mangler før rapporten benyttes i salgsprosessen.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betonggulv utgjør etasjeskille mot underliggende areal. Konstruksjonen er ikke åpnet eller nærmere undersøkt, og det knytter seg derfor usikkerhet til oppbygging, dimensjonering og utførelse. Det er ikke foretatt nivellering eller måling av gulvet, da kontroll av etasjeskille ikke omfattes av de obligatoriske kontrollpunktene i forskrift til avhendingsloven.

Derfor anbefales det at kjøper foretar undersøkelser av etasjeskillet/gulvkonstruksjonen selv eller ved hjelp av bygningskyndig. Slik kontroll bør gjennomføres etter at boligen er tømt for møbler og løsøre, slik at forholdene kan vurderes på et mest mulig korrekt grunnlag.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befarings ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntreksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befarings. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.

Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med flis på vegg og gulv, malte plater i taket.

Rommet er innredet med dusjhjørne, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og vegg hengt toalett.

Badet har sluk 1-100 i dusjsone og 1-250 utenfor dusjsone. Høydeforskjell i mellom gulv ved dør og topp sluk rist 2,0cm. Membran er synlig i sluket.

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjikt har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er plast sluk med mulighet for rengjøring. Det er ventilasjon via avtrekk til felles anlegg, til luft under døren.

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

102 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malte plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Flisene på vegg er overmalt. Malingen har begynt å skalle av i dusjsonen. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, og det anbefales å vurdere tilstanden til tettesjiktet nærmere. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membranen er økt risiko for at tettesjiktet har begrenset effekt, noe som kan føre til vanninntrenging og skader i omkringliggende konstruksjon.

Overmalte fliser med avskallende maling i dusjsonen bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse og redusert beskyttelse mot fukt.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



ETASJE > BAD

102 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det er fall mot sluk, 1-100 i dusjsonen og 1-250 utenfor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Bom (hulrom) under fliser i våtrom indikerer manglende vedheft (ikke godt nok festet til underlag), noe som øker risikoen for at fliser løsner, sprekker eller slipper inn fukt. Dette kan på sikt føre til fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

ETASJE > BAD

102 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk med mulighet for rengjøring, membran er synlig i sluket.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

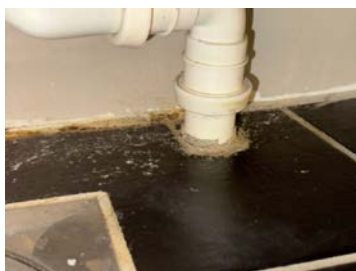
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttillførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

- Det bør monteres elektrisk vifte.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør monteres elektrisk vifte for å forbedre ventilasjonen på våtrommet, slik at fuktighet effektivt fjernes og risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima reduseres.

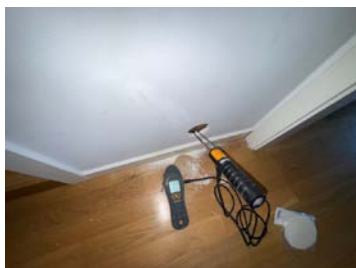


ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom bad og entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Måling i denne vegg utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og stein benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

102 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av plast. Rørene er besiktiget under kjøkken- og baderomsinnredningen.

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av registrerte avvik, observasjoner og vurderinger, samt bygningsdelens alder, forventet levetid og normal bruksslitasje beskrevet i dette avsnitt.

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i fra kjøkken og bad, til luft med ventiler i vindu/vegg.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales å montere elektrisk vifte på badet for bedre ventilasjon. Videre bør kjøkkenviften føres ut i det fri for å sikre effektiv avtrekk og redusere fukt- og luktproblemer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør monteres elektrisk vifte på badet for å forbedre ventilasjonen, samt sørges for at kjøkkenviften føres ut i det fri. Dette vil redusere risikoen for fukt- og luktproblemer, samt bidra til et bedre innelima og redusere faren for fuktskader i konstruksjonen.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ca 120liters vv tank i kjøkkeninnredning.

Det er ikke sluk i gulvet under tanken. Det anbefales å montere automatisk vann stopper.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

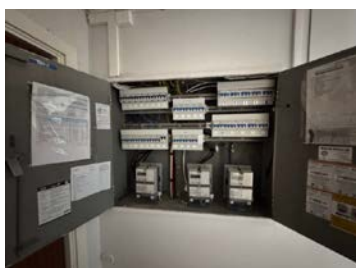
Boligen blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.

Det ble utført el-tilsyn i 2023.

Det mangler dokumentasjon på originalt anlegg og samsvarserklæring for arbeider utført etter byggeåret

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.

Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat.

Hovseterveien 40A, 0768 OSLO
Gnr 31 - Bnr 311
0301 OSLO

Stavern Taksering AS
Moen 12
3948 PORSGRUNN

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

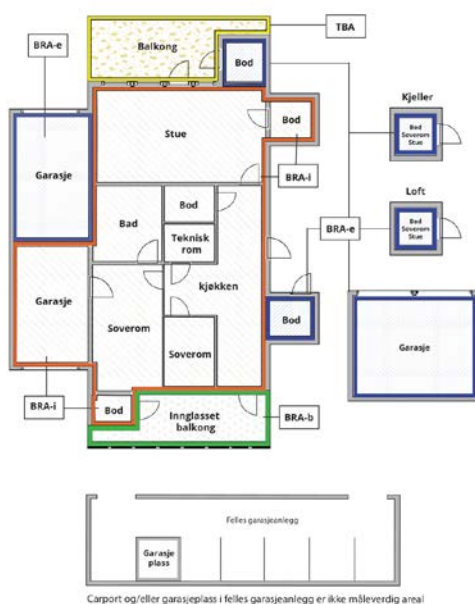
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	54	2		56	10
SUM	54	2			10
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod	

Kommentar

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet. Leiligheten er målt til 54,4m².

Utvendig balkong er medtatt som TBA med totalt 10,3m².

Bod i kjeller 2,2m² er medtatt som BRA-e.

Innvendige sjakter i mellom bad og wc samt sjakter i mellom gang og nabo er medtatt i arealberegningen.

Tekniske vegger rundt bad er medtatt i arealberegningen.

Arealer er oppgitt uten desimaler etter avrundingsregler. Grunnregelen er at vi runder ned når vi har tallene 0, 1, 2, 3 og 4, mens vi runder oppover når vi forholder oss til tallene 5, 6, 7, 8 og 9

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg mellom bod og entre, og mellom kjøkken og stue er fjernet.

Det er ikke kontrollert om de utførte endringene er omsøkt og godkjent av kommunen. Eventuelle søknadspliktige tiltak og nødvendige godkjenninger bør avklares med kommunen. Dersom tiltakene ikke er godkjent, kan dette medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring til godkjent utførelse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021:

Bytte servant og armatur. Henge opp skap over servant. Male fliser. Byttet sikringsskapet og la opp nye kurser til komfyr, varmtvannsbereider og oppvaskmaskin.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Rune Larsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	311		0	4399.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hovseterveien 40A							
Hjemmelshaver Meklenborg Borettslag							

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950446064			Gusevik Ove

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
307

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i veldrevne Meklenborg Borettslag på Hovseter. Leiligheten ligger svært stille og usjenert til med flott utsikt. Her har man direkte adkomst til store, flotte grøntarealer som er meget barnevennlige. Det er flere matbutikker i nærområdet, samt kort vei til Røa med de fleste butikk- og servicetilbud. Kun få minutters gange til holdeplass for både buss, flybuss og t-bane på Hovseter Stasjon (9 min. med t-bane til Majorstuen). Alle skoletrinn i gangavstand

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 til Hoffsveien i Ullern. Følg Hoffsveien til Ullernchausseen. Ta Sørkedalsveien/Fv168 til Landingsveien i Røa. Kjør til Hovseterveien

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.08.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.08.2026	
2	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle

observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Vilde Aurora Gusevik Skotland

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hovseterveien 40A

0768 OSLO

0301-31/311/0/0

Fremtind

Meglernes oppdragsnummer: 6015260048 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Vannet renner dårlig ned i sluket i dusjen, renner ned i sluket under servant.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Bytte servant og armatur. Henge opp skap over servant. Male fliser.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Ser ut som det er noe muggdannelse i tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Virker som om det er noe feil med kursen på badet? Lyspærene går veldig fort.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Proff Elektriker AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskapet og la opp nye kurser til komfyr, varmtvannsbereder og oppvaskmaskin.

Eiendommen og omgivelsene



18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

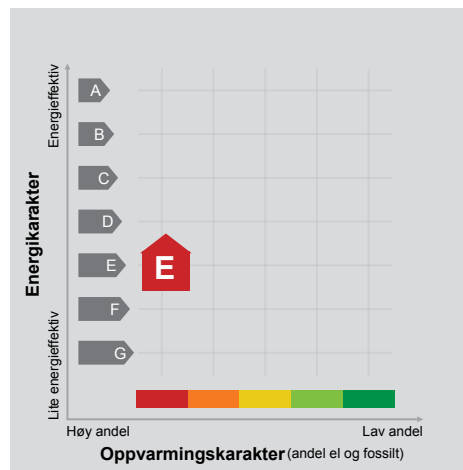
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester MEKLENBORG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0768
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	313
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80684126
Merkenummer	Energiattest-2025-215191
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

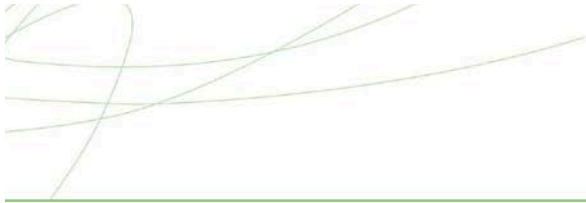
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

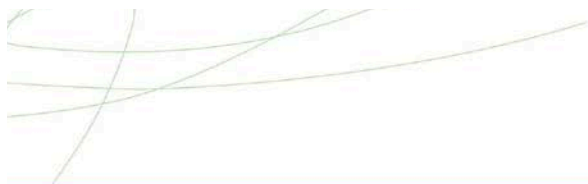
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1972

Bygningsmateriale:

BRA: 51

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

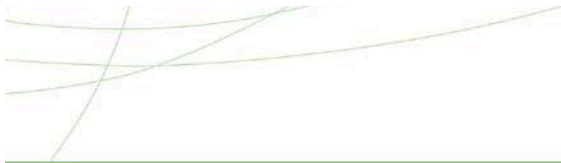
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~På siden~~ ~~energimerking~~ er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

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

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	7 m ²
Areal tak	51 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	51 m ²
Totalt BRA	51 m ²
Oppvarmet luftvolum	142 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,30 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	189,6 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,95 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

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

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Fornebu v/Johannes Tangestuen
Martin Linges vei 25, 1364 FORNEBU
E-post: johannes.tangestuen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6015260048 . Vår ref.: 0413-1-4050

Dato: 13.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Meklenborg Borettslag
Organisasjonsnr: 950446064
Andelseier: Gusevik, Ove
Medeier: Skotland, Vilde Aurora Gusevik
Leilighetsnummer: 4050
Adresse: Hovseterveien 40 A, 0768 OSLO
Andelsnummer: 307
Gnr. 31
Bnr. 311

Borettsinnskudd: Kr. 21 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

Beboere finner informasjon ved å logge inn på <https://vibbo.no/413> Administrasjon: Styret og ansatte har kontor i Hovseterveien 44 C. Kontoret bemannes normalt av daglig leder som også nås via telefon og e-post. Daglig leder forestår den daglige driften, og er tilgjengelig på dagtid for samarbeidspartnere, leverandører, eiendomsmedglere og beboere. Daglig leder har trefftid for beboerne mellom kl. 12.00 og 13.00 tirsdag, onsdag og torsdag. Daglig leder nås i kontortiden via telefon 22 49 45 19 og via e-post meklenborg@meklenborg.no. Nøkler/skilt: Nøkler og skilt kan bestilles hos daglig leder. Ett sett skilt per beboer er gratis. Dersom det er nødvendig med utskifting grunnet navneendringer, koster nytt skiltsett kr 30,-. Vaktmester: Borettslagets vedlikeholdsteknikere er tilgjengelige i arbeidstiden på mobil 905 30 574 og 917 87 388. Vaktmester kan kontaktes via e-post vaktmester@meklenborg.no. Parkering: Det hører n parkeringsplass i garasje til de fleste leilighetene. Borettslaget har åtte garasjehus under blokkene, og ett separat garasjehus med to etasjer. Oversikt over 2-roms leiligheter som ikke har plass i garasjehus: 0102, 0105, 0108, 0111, 0114, 1005, 1020, 1038, 2005, 2008, 2017, 2020, 2023, 2035, 2038, 3011, 3023, 3053, 3068, 4002, 4026, 4041, 4047, 4059, 4065 og 5017 (totalt 26 leiligheter). Utleielokaler med mer: Borettslaget leier ut selskapslokale, gjesterom, en gjesteleilighet, og har i tillegg trimrom, bordtennisrom, snekkerrom og rullebod. Se www.meklenborg.no for mer informasjon. Større vedlikehold: Borettslaget følger en 5 og 10 års vedlikeholdsplan der de siste årene bla. uteområder, drenering, inngangsdører, rør-våtrom og vedlikehold og utskifting av heiser er fulgt opp. Prosjektene administreres av daglig leder og styreleder, jf. ovennevnte kontaktopplysninger. Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. Felleskostnader: Øker 5% fra 01.01.26. Det er estimert en ytterligere økning på 5% som trer i kraft 01.07.26. Viktig info: Det er vedtatt et større fasade/veranda-rehabiliteringsprosjekt (se ekstraordinær generalforsamling i 2026). Oppstart for prosjektet vil være i 2026. Prosjektet vil bli lånefinansiert, totalt låneopptak estimert til ca. 130 000 000,-, og ytterligere økning av felleskostnadene utover det som allerede er vedtatt, vil antagelig skje. Lånet er pr mai 2026 ikke tatt opp enda, og økning av fellesgjeld er derfor ikke fordelt enda. For ytterligere spørsmål til dette, kontakt daglig leder i Meklenborg borettslag, Marit Pharo, som nås på e-post: meklenborg@meklenborg.no

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 866,44,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	330,75	
Felleskostnader	4 535,69	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	884,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 346,-
Annen formue:	60 015,-
Gjeld:	229 462,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Nordea Bank Abp, Filial i Norge
Lånenummer:	67144013070
Restsaldo:	228 560,60
Kapitalkostnader:	3 627,45
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 228 560,60,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret i snitt hatt styremøter hver tredje uke. Det har også vært gjennomført to ekstraordinære digitale generalforsamlinger og flere beboermøter. I tillegg har styret hatt flere interne arbeidsmøter, i tillegg til byggemøter, budsjettmøter, befaringer, regnskapsmøter, leverandørmøter og møter med enkeltbeboere.

I 2025 ble det lagt ned betydelig tid i verandarehabiliteringsprosjektet. Det har vært møter med eksterne aktører, derunder arkitekt, OBOS prosjekt AS, advokater, entreprenører og leverandører. I tillegg har det vært forarbeid, gjennomføring og etterarbeid rundt ekstraordinær generalforsamling, beboermøter, informasjon til beboere og beboerundersøkelser. I tillegg har styret behandlet alle innspill og ønsker fra beboere, og svart på spørsmål knyttet til verandaprojektet. Videre har styret måtte sikre verandafrontene frem til prosjektstart. Dette arbeidet har ikke avtatt i 2026 og styret forventer mange arbeidstimer knyttet til prosjektets forarbeid og gjennomføring. I gjennomføringsfasen skal det være ukentlige byggemøter, informasjon rundt prosessen, svare på spørsmål fra beboere og løse de utfordringene som måtte komme.

Styret har i 2025 reforhandlet med leverandører av faste tjenester; Telia, bank, forsikring og strøm. Hos Telia klarte vi å unngå en prisøkning og samtidig få fiber til alle leiligheter. Pris på lån og forsikring sparte også borettslaget en god sum, og det forventes en totalinnsparing på Norgespris også. Det har også vært forhandling med ANEO som vil fortsette videre. Det er fortsatt en prisøkning på kommunale tjenester som renovasjon, vann og avløp, samtidig som fremtidige låneopptak vil øke i forbindelse med verandarehabiliteringen. Styret har derfor også jobbet med andre spare- og inntjeningsmuligheter. Styret har utarbeidet en liste med mulige tiltak som skal utredes videre; eksempelvis å frigi kapital ved å selge leiligheter og å utrede parkeringsbetaling for eksterne brukere. Priser på tjenester borettslaget tilbyr ekstra utenom vanlig drift, skal også utredes. Styret ønsker innspill på slike sparetiltak fra våre beboere.

Det har vært mange nabokonflikter i 2025. De fleste konfliktene er knyttet til røyklukt, støy, Vibbo og hund. Styret har i 2025 endret strategi rundt nabokonflikter. Det er uunngåelig at det oppstår noen konflikter i et så stort borettslag som vårt. Men i stedet for at det sendes varsel fra kontoret, har styremedlemmer aktivt oppsøkt partene i konflikten for å prøve og løse konflikten på lavest mulig nivå først. Samtidig vil styret jobbe videre med å tiltak som kan forhindre fremtidige konflikter. Et godt tiltak kan være sosiale tiltak blant beboere i hver oppgang. Har man en god relasjon og dialog til naboene sine, er det lettere å løse konflikter selv. En ny type konflikt som har oppstått er beboere som bryter Vibbos brukervilkår. Styret har i 2025 måtte behandle en titalls klager fra beboere som melder inn andre for dårlig oppførsel på Vibbo. Styrets handlingsrom frem til nå er å dokumentere og modere innlegg som ikke er i tråd med brukervilkårene, men spørsmålet er om det er nok. Styret ønsker å få Vibbos brukervilkår inn i husordensreglene.

Styret har også fulgt opp bygge- og anleggsaker i nærområdet vårt. Rivingen av de gamle barnehagene i Hovseterveien 22 førte til en rekke utfordringer for våre beboere. Eksempelvis støyende maskiner, trafikksituasjon inn og ut av borettslaget og bruk av vår vei og eiendom. Heldigvis fikk vi til en dialog etter hvert.

En ny utfordring er alle sparkesyklene som ble sluppet fri utenfor Ring 3 i fjor. Dette har ført til mange parkeringer i vårt borettslag, og høye hastigheter gjennom borettslaget. Styret forsøkte å få selskapene bak utleiesyklene å sette opp en *geofencing* på vår eiendom, som begrenser både parkering og stor hastighet. Det gikk ikke i fjor, men vi forsøker igjen i år.

Det har vært flere sosiale arrangementer i regi av tillitsvalgte. Styret har arrangert kanefart og juletretenning, og juletreffest for borettslagets barn. Valgkomiteen har også arrangert treff for de som er interessert. Formiddagstreffen holder til i fellesrommet i nummer 52, og er åpen onsdag og fredag kl. 11.30 - 14.00 utenom feriene. Alle arrangement som er for alle beboere – kan sponses av styret. Så hvis du har lyst til å bidra til det sosiale fellesskapet, så er det bare å søke!



Til generalforsamlingen i Meklenborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

21 av 42

413 Meklenborg Borettslag - Revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 23. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MEKLENBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950446064, KLIENTNR. 413

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 174 872	3 445 715
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 952 238	-8 556 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	44 294	32 594
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-39 781	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	123 000 000	0
Økning annen langsiktig gjeld		0	121 900 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-122 842 614	-105 639 858
Innsk. øremerk. bankkto		-8 053	-6 979
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 106 084	7 729 157
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		13 280 956	11 174 872
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		15 027 239	17 097 524
Kortsiktig gjeld		-1 746 283	-5 922 652
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		13 280 956	11 174 872



MEKLENBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950446064, KLIENTNR. 413

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	27 544 636	24 654 810	27 302 000	30 198 000
Andre inntekter	3	206 903	229 845	150 000	150 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		27 751 539	24 884 655	27 452 000	30 348 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 678 834	-2 507 230	-2 484 000	-2 683 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	14	-44 294	-32 594	-9 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-22 375	-20 375	-21 000	-21 630
Forretningsførerhonorar		-319 565	-307 275	-325 000	-333 000
Konsulenthonorar		-659 624	-764 819	-1 250 000	-600 000
Drift og vedlikehold	7	-5 081 987	-12 850 372	-13 608 000	-4 162 000
Forsikringer		-1 315 954	-1 658 541	-1 957 000	-1 490 000
Kommunale avgifter	8	-4 424 732	-4 063 599	-4 470 000	-4 422 000
Ladekostnader EL-bil		-6 366	0	0	0
Energi/fyring	9	-1 674 967	-1 713 500	-1 700 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 918 986	-1 831 269	-2 000 000	-2 100 000
Andre driftskostnader	10	-1 486 637	-1 618 407	-1 420 000	-1 559 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 234 321	-27 967 981	-29 844 000	-19 702 630
DRIFTSRESULTAT		7 517 218	-3 083 327	-2 392 000	10 645 370
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	470 376	242 549	150 000	150 000
Finanskostnader	12	-6 035 355	-5 715 822	-6 423 000	-8 506 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 564 979	-5 473 273	-6 273 000	-8 356 000
ÅRSRESULTAT		1 952 238	-8 556 600	-8 665 000	2 289 370
Overføringer:					
Udekket tap			-8 556 600		
Reduksjon udekket tap		1 952 238			



MEKLENBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 950446064, KLIENTNR. 413

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 631 857	72 631 857
Tomt		1 944 287	1 944 287
Andre varige driftsmidler	14	102 556	107 069
Øremerkede bankinnskudd		416 535	278 390
SUM ANLEGGSMIDLER		75 095 234	74 961 602
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 595	11 000
Forskuddsbetalte kostnader		590 594	475 083
Driftskonto OBOS-banken		9 601 446	599 336
Skattetrekkskonto OBOS-banken		93 958	96 200
Innestående i andre banker		4 711 709	15 894 707
Sparekonto OBOS-banken		21 937	21 197
SUM OMLØPSMIDLER		15 027 239	17 097 524
SUM EIENDELER		90 122 474	92 059 126
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 410 * 100		41 000	41 000
Udekket tap	15	-44 729 194	-46 681 432
SUM EGENKAPITAL		-44 688 194	-46 640 432
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	122 057 386	121 900 000
Borettsinnskudd	17	10 614 000	10 614 000
Annen langsiktig gjeld	18	392 998	262 906
SUM LANGSIKTIG GJELD		133 064 384	132 776 906
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 346 815	3 833 701
Skyldige offentlige avgifter	19	175 249	175 585
Påløpte renter		15 223	1 422 842
Annen kortsiktig gjeld	20	208 997	490 525
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 746 283	5 922 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		90 122 474	92 059 126



Pantstillelse	21	133 534 800	260 534 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2026
Styret i Meklenborg Borettslag

Christian Abelhaug Nilsen Øyvind Strand Hege Kristin Lunde
Guro Buvik Trude Hellebrekke

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING 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 verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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



NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Bodleie	12 150
Lager	34 884
Leie av 23 parkeringsplasser	70 464
Eiendomsskatt	142 304
A konto strøm	12 000
Felleskostnader	25 625 724
Garasje	1 309 696
Leie for leiligheter	257 344
Parkering	48 070
Leie/felleskostnader tidligere år	32 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	27 544 636

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

DNB, diverse salg/vipps-innbetalinger	9 876
Diverse faktureringer til kunder/beboere	14 474
Nettinnbetalinger	12 368
Nøkler	14 785
Skilt	100
Utleie	155 300
SUM ANDRE INNTEKTER	206 903

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 423 394
Overtid	-150 328
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-75 100
Annen lønn, ikke feriepengar	-300 000
Påløpte feriepengar	-208 996
Fri bil, tlf etc.	-960
Fri bolig	-53 940
Naturallytelser speilkonto	53 940
Arbeidsgiveravgift	-406 004
LO/NHO-ordningen (AFP)	-34 299
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-42 478
O/U premie	-852
Gaver til ansatte	-4 030
Yrkesskadeforsikring	-4 200
Andre personalkostnader	-28 194
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 678 834

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



NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -600 000

SUM STYREHONORAR -600 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -20 217

Det er også utbetalt kr 60 000 til valgkomiteen.

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon -22 375

SUM REVISJONSHONORAR -22 375

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD****Prosjekt 1 Vedlikeholdsarbeid i utegarasjen**

Kirkestuen AS -2 608 074

Sum prosjekt 1 -2 608 074

Prosjekt 2 Rehabilitering av fasade og veranda

OBOS Prosjekt AS -391 250

Ignist AS -48 694

Plan- og bygningsetaten -55 060

Oslo Murmesterbedrift AS -302 083

Enerhaugen Arkitektkontor AS -655 341

Sum prosjekt 2 -1 452 428

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -4 060 501

Drift/vedlikehold bygninger -150 639

Drift/vedlikehold VVS -17 338

Drift/vedlikehold elektro -193 269

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -64 075

Drift/vedlikehold heisanlegg -257 797

Drift/vedlikehold brannsikring -31 794

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -59 230

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -26 976

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -176 245

Kostnader leiligheter, lokaler -9 693

Egenandel forsikring -34 000

Kostnader dugnader -430

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 081 987

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



NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-142 496
Vann- og avløpsgebyr	-3 449 237
Renovasjonsgebyr	-832 999
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-4 424 732

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 674 967
SUM ENERGI / FYRING	-1 674 967

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 873
Container	-88 778
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 506
Annen leiekostnad	-45 422
Håndverktøy	-1 077
Diverse utstyr	-17 777
Annet driftsmateriale	-69 591
Renhold ved firmaer	-946 665
Andre driftskostnader	-23 381
Kontor- og datarekvisita	-6 498
Trykksaker	-6 411
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 217
Andre kontorkostnader	-38 330
Telefon, annet	-18 379
Drivstoff	-20 035
Vedlikehold biler/maskiner	-6 249
Bilgodtgjørelse	-2 390
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-831
Reisekostnader, opplysningspliktig	-883
Kontingenter	-82 000
Bank- og kortgebyr	-6 534
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-52 812
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 486 637



NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	16 657
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 793
Renter bank	305 324
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
Kundeutbytte Gjensidige	139 518
SUM FINANSINNTEKTER	470 376

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter Danske Bank (innfridd lån)	-2 704 952
Pantegjeldsrenter Danske Bank (innfridd lån)	-409 371
Pantegjeldsrenter Nordea	-2 921 032
SUM FINANSKOSTNADER	-6 035 355

NOTE 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	45 640 500
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	26 991 357
SUM BYGNINGER	72 631 857

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

NOTE 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feie- og kostemaskin		
Tilgang 2022	65 000	
Avskrevet tidligere	-27 858	
Avskrevet i år	-9 286	
		27 856
Sykkelstativ		
Tilgang 2023	116 541	
Avskrevet tidligere	-46 616	
Avskrevet i år	-23 308	
		46 617
Traktor		
Tilgang 2015	650 000	
Avskrevet tidligere	-649 999	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2013	31 250	
Avskrevet tidligere	-31 249	
		1
Tredemølle		
Tilgang 2025	39 781	
Avskrevet i år	-11 700	
		28 081
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		102 556
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-44 294



NOTE 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank Abp, Filial i Norge

Flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,54 %.

Løpetiden er 30 år, under forutsetning av årlig fornyelse.

Opprinnelig 2025	-123 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	942 614	
		-122 057 386
Danske Bank (innfridd i 2025)		
Opprinnelig 2024	-106 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	106 500 000	
		0
Danske Bank (innfridd i 2025)		
Opprinnelig 2024	-15 400 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	15 400 000	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-122 057 386
------------------------------------	---------------------

NOTE 17**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-10 614 000
-----------------	-------------

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

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-392 998
-------------------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-392 998
-----------------------------------	-----------------

NOTE 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-93 958
Skyldig arbeidsgiveravgift	-81 291
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-175 249

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-208 997
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-208 997

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 614 000
Pantelån	122 057 386
TOTALT	132 671 386

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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



Protokoll til årsmøte 2026 for MEKLENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446064

Møtet ble avholdt 27. mai kl. 18:00, Hovseter skoles aula.

Antall stemmeberettigede som deltok: 100

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Christina Moestue som møteleder.

Forslag til vedtak:

Christina Moestue er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Berit Karita Mørseth og Anne Lise Arnesen er valgt.

✓ Vedtatt. De foreslåtte kandidatene var ikke tilstede, det ble derfor valgt to andre.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000,-

Styret har besluttet følgende fordeling av honorar:

Styreleder: 30%, Nestleder: 20%, Styremedlemmer: 10%, Vara: 2,5%

Fri pott: 15%. Denne potten fordeles innad i styret etter flere kriterier; 1) oppmøte og deltakelse på styremøter og felles arrangementer, 2) deltagelse og bidrag i prosjekter 3) annet tidkrevende arbeid.

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 60 000,-

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse settes til 600.000kr og valgkomiteens godtgjørelse settes til kr. 60 000,-

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra Torgny Birkeland: Styrets godtgjørelse settes til 550.000kr og valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 50 000,-

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 3:

Benkeforslag fra Bjørn-Erik Seeberg: Styrets godtgjørelse settes til 660.000kr. (Valgkomiteens honorar settes til kr. 60 000,-, ordinært forslag fra styret)

✓ Vedtatt. Overveldende flertall.

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 medlemmer til styret, 2 varamedlemmer til styret, og valgkomite.

Se vedlagte presentasjon av alle tillitsvalgte.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Strand

Judith Winterl

Følgende stilte til valg:

Øyvind Strand

Judith Winterl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hanna Schjerva Eide

Ingrid Elgsaas-Vada

Følgende stilte til valg:

Hanna Schjerva Eide

Ingrid Elgsaas-Vada

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ingrid Benedicte Brudevoll

Linn Forberg

Terje Isdal

Norlean Mascarinas

Jorunn Offenberg

Følgende stilte til valg:

Ingrid Benedicte Brudevoll

Linn Forberg

Terje Isdal

Norlean Mascarinas

Jorunn Offenberg

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Christian Abelhaug Nilsen

Følgende stilte til valg:

Christian Abelhaug Nilsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Trude Hellebrekke

Følgende stilte til valg:

Trude Hellebrekke

9. Brukervilkårene på Vibbo innlemmes i husordensreglene

Vibbo er et digitalt kommunikasjonsverktøy for alle beboere i Meklenborg, og bruk er en del av det å bo her. Derfor burde Vibbo-bruk inn i husordensreglene. Per nå finnes det brukervilkår som alle må akseptere når man bruker Vibbo. Styret har fått mange klager på at noen bryter disse vilkårene. Det skaper en dårlig stemning blant våre beboere, svekker vårt lokaldemokrati hvis personangrep og usaklige innspill skal styre den offentlige debatten.

Til nå er handlingsrommet til styret begrenset. Styret har både en plikt og rett til å moderere kommentarer, men dette er tidkrevende. Hvis brukervilkårene kommer inn i husordensreglene, kan man henvise til dem hvis brukervilkårene brytes ofte.

Styrets innstilling

Husordensreglene endres ved at Vibbo-bruk får et eget punkt 12. Nåværende punkt 12 blir punkt 13.

12. Vibbo-bruk

- Alle beboere og/eller andelseiere som bruker Vibbo skal følge Vibbos egne brukervilkår

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres ved at Vibbo-bruk får et eget punkt 12. Nåværende punkt 12 blir punkt 13. 12.

Vibbobruk Alle beboere og/eller andelseiere som bruker Vibbo skal følge Vibbos egne brukervilkår

✓ Vedtatt.

10. Husordensregler - Tillate gassgrill

Fremmet av: Marianne Kristoffersen, Hovseterveien 46B

Slik det står nå er det kun elektrisk grill som er tillatt. Vi foreslår at det også åpnes for bruk av gassgrill. (Kullgrill skal selvsagt ikke brukes på balkong, dette vil vi ikke endre på.)

Dagens tekst i husordensreglene seksjon 2:

Bruk av elektrisk grill er tillatt. Bruk av gassgrill og kullgrill er ikke tillatt, dette gjelder også hager foran leilighetene.

Forslagsstillers tekst:

Grilling med gass og elektrisitet er tillatt. Bruk av kullgrill er ikke tillatt, dette gjelder også hager foran leilighetene.

Styrets innstilling

Grilling med gass har åpen flamme. Det fører til at man får en tennkilde på verandaen og større brannfare ved bruk, enn kun elektrisk. Gass vil antenne og brenne opp mat som kommer i kontakt med flammen, og vil føre til mer os enn elektriske griller.

Generelt er det en del konflikter i borettslaget om støy og lukt relatert til bruk av verandaer, mer os fra grilling vil med all sannsynlighet føre til mer konflikter rundt bruk av verandaer.

Styrets innstilling er å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak:

Grilling med gass og elektrisitet er tillatt. Bruk av kullgrill er ikke tillatt, dette gjelder også hager foran leilighetene.

 Ikke vedtatt.

11. Husordensregler; Endring knyttet til røyking

Fremmet av: Selina Andersen

Ønsker å fremme forslag om endring i husordensreglene knyttet til røyking, tilsvarende saken om cannabis fra 2024.

Grunnet gjentatte tilfeller av røyklukt som trekker inn i leiligheter via balkonger og ventiler, foreslås det at det inntas en bestemmelse i husordensreglene om sjenerende røyking.

Styrets innstilling

Røyking er dessverre en av hovedårsakene til nabokonflikt i borettslaget, og når det står i borettslagets husordensregler - gir det et tydelig signal.

Styret har valgt å stille seg nøytrale til forslaget, da saken berører en vanskelig avveining mellom den enkelte beboers disposisjonsrett over egen bolig og naboers rett til et røykfritt innemiljø.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Sjenerende bruk av cannabis, tobakk og annen røyking er ikke tillatt. Med sjenerende røyking menes røyking som medfører at røyk trekkes inn i andre leiligheter, balkonger eller fellesarealer og oppleves som til ulempe for andre beboere

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Utsettelsesforslag fra salen: Utsette forslaget til innglassing av balkonger er på plass.

 Ikke vedtatt.

12. Fordeling av kostnader på oppgradering/ ny-installering ved/innglassing og solskjerming av verandaer

Fremmet av: Jorunn Offenberget

Jeg foreslår at kostnadene knyttet til innglassing og solskjerming av verandaer fordeles likt per leilighet, og ikke etter dagens husleienøkkel.

Begrunnelse;

Deler av tiltaket som nå planlegges/er under arbeid - innglassing og solskjerming - er et standardisert produkt som gir samme funksjon og nytte for alle beboere, uavhengig av leilighetens størrelse. Verandaene er i hovedsak like i utforming og bruk, og ny-innvesteringen tilfører i praksis samme verdi til hver boenhet.

Borettslova fikk i 2003 et tillegg, paragraf 5 -19 -1-2, som iflg "Huseierne" nettopp åpner for at generalforsamlingen kan fatte vedtak om å fravike husleienøkkel i enkelte saker.

En lik fordeling vil derfor:

-sikre en mer rettferdig kostnadsdeling når tiltaket er identisk for alle -

-unngå at større leiligheter betaler uforholdsmessig mye for et tiltak som ikke er areal- eller bruksavhengig
-gi en mer balansert fordeling, ettersom større leiligheter allerede betaler mer i felleskostnader gjennom husleienøkkelen.

Husleienøkkelen er et godt og etablert system for løpende drift og vedlikehold av bygg, men er ikke nødvendigvis den mest rettferdige modellen der nytten er lik for alle.

På denne bakgrunn foreslås det at generalforsamlingen vedtar lik fordeling av kostnader for dette prosjektet.

Styrets innstilling

Forslagstiller henviser til borettslagsloven paragraf 5-19, som åpner opp for å fordele kostnader etter nytte og bruk i stedet for husleiebrøken hvis det er særlige grunner til det.

Motsetningsvis har vi i samme lov en form for mindretallsvern (§ 7-13 og § 8-15) som beskytter andelseiere mot at flertallet, styret eller forretningsfører fattet beslutninger som gir urettmessige fordeler til noen på bekostning av andre. I tillegg finnes det hva som er gjeldene rettspraksis. En høyesterettsdom fra Ullerntoppen fra 2013 hvor flertallet måtte betale for heis gjennom fordelingsnøkkelen, selv om mange ikke hadde nytte av heisene.

Styret synes dette er en vanskelig sak, og nevner noen konsekvenser hvis dette vedtas. Det ene er rent juridisk - at borettslaget kanskje må prøve dette rettslig. Hvis det vedtas, må det være med et forbehold om juridisk utredelse. Generalforsamlingen kan ikke vedta noe som er ulovlig. For det andre vil det bli store tids- og ressursbruk knyttet til en slik fordeling. Eksempelvis advokater, deling av lån, sideregnskap, administrasjon mm. For det tredje åpner man for at dette blir normalen i alle fremtidige saker, og grobunn for både mer administrasjon - og ikke minst store diskusjoner innad i borettslaget. Da mister borettslaget en av sine store styrker - at vi fordeler økonomisk byrde på mange.

Styret er i mot forslaget

Forslag til vedtak:

kostnadene knyttet til innglassing og solskjerming av balkongene fordeles likt per leilighet, - og ikke etter dagens husleienøkkel./

 Ikke vedtatt.

13. Vedtektsendring: Innsendte saker som allerede er på agenda skal ikke vedlegges innkallingen

Fremmet av: BjørnErik Seeberg

Endring av krav til innkallingen til ordinær generalforsamling. Jeg ønsker at vedtektene endres slik at ingen skal få med i innkallingen skriftlige forslag til de sakene som vedtektene alltid krever at blir behandlet.

Begrundelsen var at til ordinær generalforsamling i 2025, var at det ble trykket flere titalls sider med kverulerende forslag. Dette er sløsing med både styrets og andelseiernes tid, samt sløsing med papir.

Dette gjelder forslag til sakene beskrevet i vedtektenes punkt 9-4

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Fastsetting av godtgjørelse til valgkomiteen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Valg av valgkomite på 3-5 medlemmer.

Andelseiere eller de med fullmakt, har fortsatt full anledning til å fremme forslag til disse sakene som benkeforslag under generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret er for forslaget.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes: 9-3 endres Fra: 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. Til: 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. Om styret får skriftlige forslag til sakene nevnt i 9-4, skal de ikke tas med i innkallingen.

✓ Vedtatt. 91 stemmer for.

14. Vedtektsendring: Generalforsamlinger må ha avstemninger med støtte for benkeforslag, samt protokollføring av innlegg som presiserer og avklarer forslaget.

Fremmet av: Gyrd Thane Lange

Generalforsamlingen er den høyeste myndigheten i borettslaget og dersom medlemmene ikke kan være med å utforme forslagstekstene eller sette spørsmål ved dem så er vi ikke lenger i førersetet.

Det er spesielt et problem med den digitale "vibbo"-løsningen som mangler slik funksjonalitet. I starten av nedlåsingsperioden så var vi pragmatiske og godtok en løsning som ikke var optimal for å komme rundt hinderet om at vi ikke kunne samles fysisk. Tiden har gått siden den gang og vi må nå kunne stille høyere krav til en digital løsning eller andre møteformer.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for bakgrunnen for forslaget. Det er avgjørende at andelseierne har anledning til å stille spørsmål, komme med innspill og ha full tillit til at alle saker behandles på en ryddig og demokratisk måte. Dette er selve fundamentet for et velfungerende borettslag.

Allikevel opplever styret at det i enkelte situasjoner er nødvendig og hensiktsmessig med møteformer som sikrer rask og effektiv fremdrift. Et eksempel er saker der borettslaget har en lovpålagt plikt, slik som valg av revisor eller gjennomføring av nødvendig vedlikehold for å sikre bygningsmassens levetid og garantier.

I slike prosesser — som for eksempel vedlikeholdsarbeid på verandaer — ønsker styret å inkludere beboerne i beslutninger som går utover selve vedlikeholdsplikten. Målet er å sikre bred medbestemmelse, gode økonomiske løsninger og aksept blant andelseierne, selv om det formelle ansvaret for gjennomføringen ligger hos styret.

Styret vil fortsette å arbeide for åpne prosesser og vil vurdere hvordan digitale løsninger og ulike møteformer best kan benyttes for å ivareta fellesskapets interesser. På denne bakgrunn mener styret det er unødvendig å låse fremtidige valg og møteformer til de begrensningene forslaget legger opp til.

Å lovfeste en plikt til å åpne for benkeforslag og protokollføring av innlegg i vedtektene, vil kunne komme i konflikt med kravet i § 9-3 om at saker skal være forhåndsdefinerte. Det vil også kunne komplisere gjennomføringen av nødvendige vedtak som krever rask avklaring.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlinger må ha avstemninger med støtte for benkeforslag, samt protokollføring av innlegg som presiserer og avklarer forslaget.



Ikke vedtatt. 17 stk for. Forslaget faller.

15. Etablering av frivillige interessegrupper i borettslaget

Fremmet av: Knut R. Johannessen

1. Bakgrunn og formål

Dette forslaget fremmes i den hensikt å styrke engasjement, dialog og bomiljø i borettslaget. I et borettslag med mange andelseiere og beboere er det naturlig at beboerne har ulike interesser, livssituasjoner og grader av engasjement.

Forslaget tar sikte på å etablere en frivillig og uformell ordning med interessegrupper, der andelseiere og beboere kan delta i temaer de selv opplever som relevante – uten formelle roller eller forpliktelser.

Formålet med ordningen er å:

- Senke terskelen for engasjement
- Styrke fellesskap og trivsel
- Gi rom for dialog og idéutvikling
- Bidra til bedre beslutningsgrunnlag for styret

2. Hva interessegrupper er – og ikke er

Interessegruppene er:

- Åpne for alle andelseiere og beboere
- Frivillige og uformelle
- Rådgivende arenaer for dialog og forslag

Interessegruppene er ikke:

- Beslutningsorganer
- En del av borettslagets formelle arbeid
- En erstatning for styret og generalforsamlingen

Merk: Styret beholder fullt ansvar og beslutningsmyndighet i tråd med gjeldende lovverk, borettslagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

3. Oversikt over mulige interessegrupper

Generalforsamlingen bes ikke om å ta stilling til en etablering av gruppene, kun til rammen for ordningen. Interessegrupper bør etableres etter behov og faktisk interesse. Oversikten i vedlegget (side 2) viser bredden i mulige interesseområder, slik at alle kan finne noe relevant for dem.

4. Avsluttende merknad

Forslaget handler ikke om å etablere nye maktstrukturer eller forpliktelser, men om å gjøre det enklere å engasjere seg, gi rom for ulike livsfaser og styrke fellesskapet.

Alle kan delta – ingen må!

Styrets innstilling

Styret er positive til beboerengasjement og støtter prinsippet om at andelseiere danner interessegrupper for å fremme trivsel og bomiljø. Slik aktivitet er en viktig del av et levende borettslag.

Styret vil imidlertid påpeke at det i dag ikke finnes noen hindringer for at andelseiere kan organisere seg i slike grupper. Dette krever ingen formell godkjenning eller vedtak fra generalforsamlingen. På Vibbo kan man åpne egne interessegrupper, så lenge de er åpne for alle. Dette imøtekommer forslaget.

Styret ser derfor ikke behovet for å formalisere dette gjennom et eget vedtak. Et formelt vedtak vil ikke gi beboerne flere rettigheter enn de har i dag, men vil kunne medføre unødvendig administrasjon.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar å etablere en ordning med frivillige, åpne og uformelle interessegrupper innen ulike temaområder i borettslaget. Interessegruppene er rådgivende og har ingen vedtaksmyndighet. Styret beholder fullt ansvar og beslutningsmyndighet etter lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Interessegrupper etableres og aktiveres etter behov og interesse. Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere rammer for samhandling mellom interessegruppene og styret.

 Ikke vedtatt.

16. Felles beredskapslager for beboerne

Fremmet av: Torgeir Magnussen

Generalforsamlingen ber styret utrede tiltak knyttet til beredskap for beboerne, i samsvar med anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som legger hovedansvaret for egenberedskap på den enkelte husstand.

Styret skal vurdere hvilke tiltak som eventuelt kan anses som hensiktsmessige felles tiltak, herunder informasjonstiltak om beredskap, tilfluktsrom og kommunikasjon.

Utredningen skal omfatte behov, omfang, kostnader og finansiering, samt en vurdering av grensedragningen mellom borettslagets og den enkelte andelseiers ansvar.

Styret skal fremlegge saken for generalforsamlingen før det treffes beslutning om gjennomføring av tiltak som medfører økonomiske forpliktelser for borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken fremmes som et utredningsvedtak

Forslag til vedtak:

Styret skal utrede tiltak knyttet til beredskap for beboerne, i samsvar med anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

✓ Vedtatt. Overveldende flertall.

17. Vedtektsendring; Detaljer om styre og valgkomite sin funksjonstid

Fremmet av: Torgny Birkeland

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

Innhold

8-1 (2)

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

* Begrunnelse

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

Styrets innstilling

Styret er enige i at det bør være en jevn fornyelse av styremedlemmer, og samtidig sikre kontinuitet.

Valgkomiteen har her en viktig funksjon – og har det som mål hver gang de innstiller til generalforsamling.

Styret mener allikevel at en slik vedtektsendring kun adresserer et symptom, og ikke løser årsaken; at for få av beboerne ønsker å sitte i styret. Borettslaget må ha et styre, og hvis ikke det er beboere som vil stille - så er det et demokratisk problem. Hvis det er for få som melder seg til tjeneste for felleskapet, burde borettslaget heller jobbe for å finne ut årsaken til dette - og iverksette tiltak som gjør noe med dette.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak:

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

✗ Ikke vedtatt.

18. Vedtektsendring; medlemmer av styret og valgkomiteen i Meklenborg Borettslag

Fremmet av: Torgny Birkeland

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

(4) Kun personer som er borettslagets andelseiere og/eller borettslagets beboere kan være medlemmer av styret og valgkomiteen i Meklenborg Borettslag.

Begrunnelse

Dette forslaget tar hånd om disse svakheter i nåværende vedtekt: "Kun andelseiere og andelseieres husstandsmedlemmer": Dette åpner for at en eller flere husstandsmedlemmer til andelseiere som ikke bor i Meklenborg borettslag har anledning til å være i styret og valgkomiteen, for eksempel dersom andelseier ikke bor i Meklenborg borettslag og bor sammen med noen andre. Det er ønskelig at det kun er de som bor i Meklenborg borettslag som skal være medlem i styret og valgkomiteen, aller nødigst andelseier som ikke bor i Meklenborg borettslag, men altså ikke så perifert at dette kan være noen som bor sammen med en andelseier som ikke bor i Meklenborg borettslag. "kan velges som medlemmer": Dette åpner for at noen som har blitt valgt som medlem av styret og/eller valgkomiteen flytter ut av Meklenborg borettslag uten å slutte som medlem av disse to. Det eneste kriteriumet er at man har blitt valgt imens man var andelseier og/eller beboer (og/eller i verste fall bor sammen med en andelseier som ikke bor i Meklenborg borettslag) idet man ble valgt som medlem; å forandre dette kravet til at man enten må være andelseier og/eller beboer i Meklenborg borettslag for å være medlem lukker slike muligheter.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Dette forslaget har kommet opp flere ganger tidligere. Styret mener fortsatt at det er generalforsamlingen som velger tillitsvalgte, så det er allerede i dag opp til hvem som velges. Styret mener det er unødvendig å legge slike begrensninger på fremtidige valg av tillitsvalgte. Styret mener valgkomiteens arbeid utføres meget bra ut ifra de forutsetningene som foreligger.

Forslag til vedtak:

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

 Ikke vedtatt.

19. Meklenborg borettslag blir gransket

Fremmet av: Torgny Birkeland

Innhold

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

Begrunnelse

Det har i de siste årene vært avdekket at styret i Meklenborg borettslag har hatt en særdeles kritikkverdig behandling av andelseiere/beboere i Meklenborg borettslag.

Andelseiere har mottatt brev fra styret med trussel om å be advokat svare på henvendelse fra andelseierne. Styret har 2 år på rad (2024 og 2025) i innkallingen til generalforsamlingen ensidig erklært at forslagsstiller er i konflikt med borettslaget uten å ha søkt å løse konflikten med andelseier.

Styret i Meklenborg borettslag truet i praksis en andelseier med advokat dersom denne andelseieren ikke møtte styret på styrets premisser, dvs. uten at styret tok hensyn til andelseierens bekymringer. Andelseierne bes legge merke til styrets innstilling til denne saken til hvordan styret høyst sannsynlig enda en gang tredje året på rad gjør kritikken personlig ved å henge ut forslagsstiller. Styret har ved tidligere anledninger nevnt at det blir økonomisk dyrt med en granskning; men det er kun småtterier i forhold til det som vanstyre hittil har kostet oss og kommer til å koste oss. Lov om burettslag nevner at spørsmål om granskning går videre dersom kun 10% av de stemmeberettigede stemmer til støtte for det.

Styrets innstilling

Styret innstilling er det samme som tidligere år; styret ser ingen grunn til granskning, og informerer om at det er en pågående konflikt mellom borettslaget og forslagsstiller. I tillegg kan styret informere om at det har vært forsøkt å løse konflikten, uten at forslagsstiller vil møte.

Granskning må foretas av eksterne advokater og revisorer. Dette vil bli kostbart.

Forslag til vedtak:

Meklenborg borettslag blir gransket



Ikke vedtatt. 81 stk stemte mot, 2 stk stemte for.

20. Krav om innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling iht. aksjeloven § 5-15

Fremmet av: Torgny Birkeland

Innhold

Det vises til nettsiden

[https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-7-4-svar-pa-henvendelse-om-andelseieres-innsynsrett-og-forretningsforers-oppder Kommunal- og distriktsdepartementet svarer på spørsmål om andelseiere kan kreve innsyn i bilag om fellesutgifter](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/-7-4-svar-pa-henvendelse-om-andelseieres-innsynsrett-og-forretningsforers-oppder-Kommunal-og-distriktsdepartementet-svarer-pa-sporsmaal-om-andelseiere-kan-kreve-innsyn-i-bilag-om-fellesutgifter) ("§ 7-4 Svar på henvendelse om andelseieres innsynsrett og forretningsførers opplysningsplikt").

Det vises til uttalelsen "Etter aksjeloven § 5-15 har hver enkelt aksjonær rett til å kreve at styret og daglig leder utgir opplysninger om selskapets forhold, herunder årsregnskap og årsberetning. Regelen gir samtidig aksjonærene rett til innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling".

Det vises til uttalelsen "Departement tilføyer at dersom styret ikke etterkommer andelseiers anmodning om utlevering av informasjon, vil innsyn likevel kunne oppnås ved å fremme forslag om dette for generalforsamlingen. Som lagets øverste myndighet, jf. § 7-1, kan generalforsamlingen kreve en hvilken som helst opplysning fra styret om virksomheten i laget, med unntak av opplysninger om personlige forhold som omfattes av taushetsplikten, jf. § 13-1. Beslutning om at slike opplysninger skal gis, vedtas med alminnelig flertall".

Styret fremlegger regnskapsopplysninger om følgende saker til alle andelseierne i Meklenborg borettslag:

* Økonomiske utgifter til hver enkelt av disse postene:

- Gave til tidligere styreleder. (Iht. referat fra styremøtet 2026-01-14)
- Årsfest for tillitsvalgte og ansatte. Kjøreplan, mat, drikke og organisering. (Iht. referat fra styremøtet 2026-01-14)
- Tilskudd til valgkomiteens åpne møte vedtas. (Iht. referat fra styremøtet 2026-01-14)
- Andre sosiale kostnader. (Iht. referat fra styremøtet 2025-12-10)
- Diverse avklaringer. (Iht. referat fra styremøtet 2025-08-06)

*** Begrunnelse**

Styret har ikke etterkommet krav om innsyn i de nevnte økonomiske utgiftene som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling.

Styrets innstilling

Styret er uenig med begrunnelsen at styret ikke har etterkommet krav om innsyn. Generelt kan man ikke forvente å få innsyn i alle postene som er en del av styrets løpende forvaltning. Da ville styret ikke jobbet med annet. Borettslaget er dessuten i konflikt med forslagsstiller. Pga mange forespørsler fra forslagstillere til styret, har advokaten borettslaget bruker, anbefalt styret å ikke svare forslagstillere mer.

På den andre siden så har man muligheter til å stille spørsmål vedr både budsjett og regnskap på generalforsamlingen. Og her skal styret svare.

Styret er i mot forslaget

Forslag til vedtak:

Styret fremlegger regnskapsopplysninger om følgende saker til alle andelseierne i Meklenborg borettslag (se beskrivelsen)

 Ikke vedtatt.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for MEKLENBORG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950446064

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 268.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christian Abelhaug Nilsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 227

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sonja Bødker og Øyvind Brodal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 227

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 227

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Verandarehabilitering - Fasadeendring

Fasadeendring krever 2/3 flertall av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

Byggeprosessen med glass/metall er enklere og raskere.

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

Se vedlegg for bilder og mer informasjon.

Styrets innstilling

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

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

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

Styret stemmer FOR fasadeendring, med glass/metall.

Forslag til vedtak:

Det vedtas fasadeendring - med glass og metall.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 215

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Verandarehabilitering - Screens som solskjerming

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

1. Markiser frarådes av entreprenørene, pga. tekniske løsninger med brann og vannhåndtering
2. Screens er rimeligere
3. Markiser krever vindvakt (elektronikk som automatisk trekker markisene inn ved mye vind)

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

Se vedlegg for utfyllende informasjon

Styrets innstilling

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

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

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

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

Styret er FOR etablering av screens

Forslag til vedtak:

Screens velges som solskjerming for alle leiligheter over bakkeplan.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 197

Antall stemmer mot vedtaket: 57

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Verandarehabilitering - Fargeendring av solskjerming

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

Nøkkelinformasjon fra avstemmingen:

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

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

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

Hvis forslaget faller – forblir fargene som nå.

Fargevalget er uavhengig om det blir screens eller markiser.

Se vedlegg for mer informasjon

Styrets innstilling

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

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

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

Styret har ingen preferanser på valg av farger.



Forslag til vedtak:

Fargepalett 3 (den grønne) velges som farger på solskjerming



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 153

Antall stemmer mot vedtaket: 96

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Vedtekter

for Meklenborg borettslag org nr 950446064 vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006, endret 31.05.2022, endret 23.05.2024, siste endret 27.05.2026

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(boret) 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) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) 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-antennar, 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.
- (5) Ved skader i andelseiers bolig der borettslagets forsikring kommer til anvendelse, dekker andelseier selv forsikringens egenandel i den utstrekning skaden har rammet bygningsdeler som faller inn under andelseiers vedlikeholdsplikt etter disse vedtekters pkt 5-1.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst to og høyst fire andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Kun andelseiere og andelseieres husstandsmedlemmer kan velges som medlemmer av styret og valgkomiteen i Meklenborg Borettslag.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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. Om styret får skriftlige forslag til sakene nevnt i 9-4, skal de ikke tas med i innkallingen.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til 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 beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR MEKLENBORG BORETTSLAG

Innledning

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

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

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

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

1. Bruk av leiligheten

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

2. Bruk av verandaene

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

3. Tørring/lufting av tøy

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

4. Oppganger og fellesrom

- Utgangsdører, dører til kjellere, boden, 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 styrevernet. 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 i inntil 2 timer. For øvrig plikter alle beboere som disponerer biler å benytte garasjeplassen.
- Disponerer en husstand flere biler, må det leies ekstra garasje/parkeringsplass.
- Utleie av garasjeplasse, 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 registreringsskilt, 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. Vibbo-bruk

Alle beboere og/eller andelseiere som bruker Vibbo skal følge Vibbos egne brukervilkår

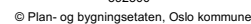
13. Endring av husordensregler

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

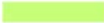
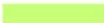
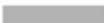
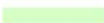
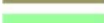
Endringsvedtaket må skje på ordinær eller ekstraordinær generalforsamling med simpelt flertall (mer enn 50 %) av de fremmøtte.

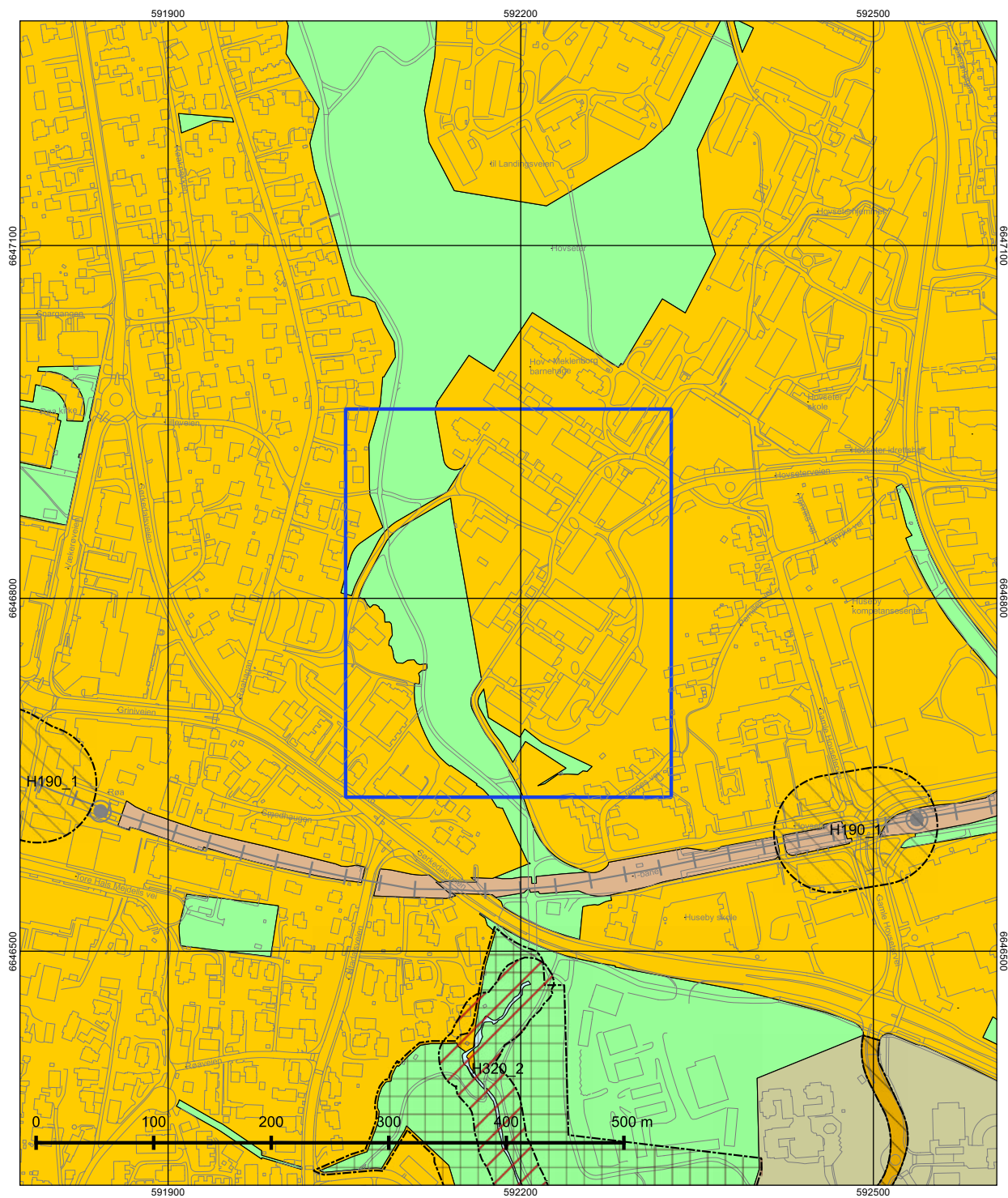
Husordensreglene og annen nyttig informasjon om borettslaget finnes på internett:

www.meklenborg.no

133

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1163 - Institusjon
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3001 - Grønnstruktur
	3040 - Friområde
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formåavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Avkjørsel
	Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161578/86537904
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



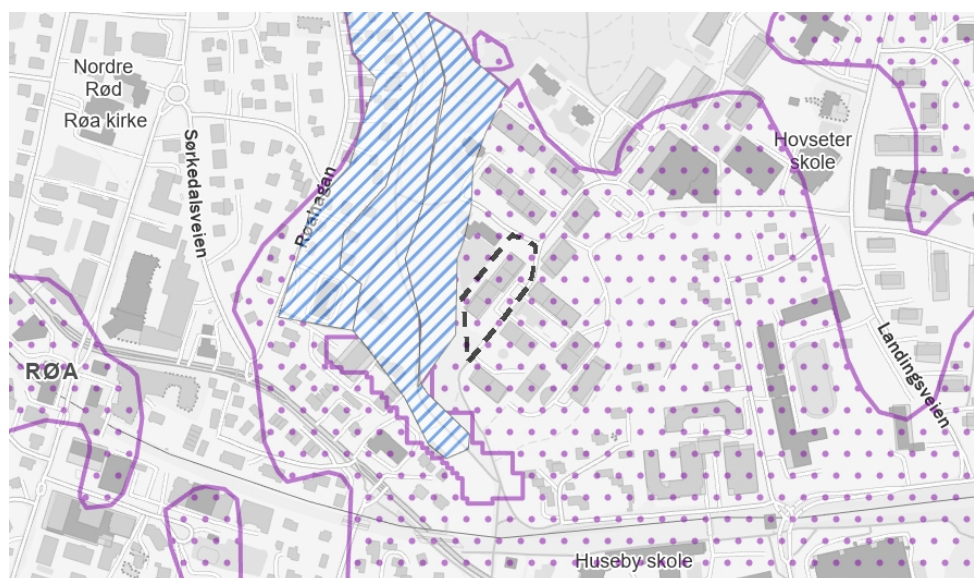
Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Kvikkleire

Sist sjekket: 03.08.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 03.08.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVIEN 51A • OSLO 1

IS/JG

KOPI

Oslo, den 9.12.74.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Journalnr.

Gnr. 31. bnr. 311. Hovseterveien 40 A-B. Blokk 8.

71/2202

Nybygg.

31.10.74.

Boligblokk m/garasjer + boder.

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

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

Siv. ingeniør 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 bygging eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Plan- og bygningsetaten



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.

Vår ref.
2025/13286-3

Saksbehandler
Ragnhild Christiansen

Dato
03.07.2026

Adresse: Hovseterveien 40, 42 og 44

Eiendom: 31/311

Ansvarlig søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS

Tiltakshaver: MEKLENBORG BORETTSLAG

Igangsettingstillatelse - Hovseterveien 40, 42 og 44

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for rehabilitering av fasader, mottatt 02.07.2026.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen av 14.08.2025.

Tiltaket

Søknaden omfatter rehabilitering av fasade på boligblokk lokalisert på Hovseter i bydel Vestre Aker. Tiltaket omfatter utskiftning av betongrekkverk og betongkledning på gesims med glassrekkverk, elektriske markiser, innglassing av samtlige verandaer og nye plater med tilsvarende overflate som øvrige fasader på gesimsbåndet. Tiltaket omfatter ikke utvidelse eller endret plassering av eksisterende fasade.

Rehabilitering av fasade omsøkes på totalt 13 boligblokker i Meklenborg borettslag og saken ses i sammenheng med søknad om rehabilitering av fasader i saksnummer 202554938 (nr. 34 og 38), 202554939 (nr. 36 A og B), 202554940 (nr. 46), 202554936 (nr. 32 A og B), 202554944 (nr. 48 og 50), 202554945 (nr. 52) og 202554946 (nr. 54 og 56).

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Oppfølgingspunkter

samlet sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

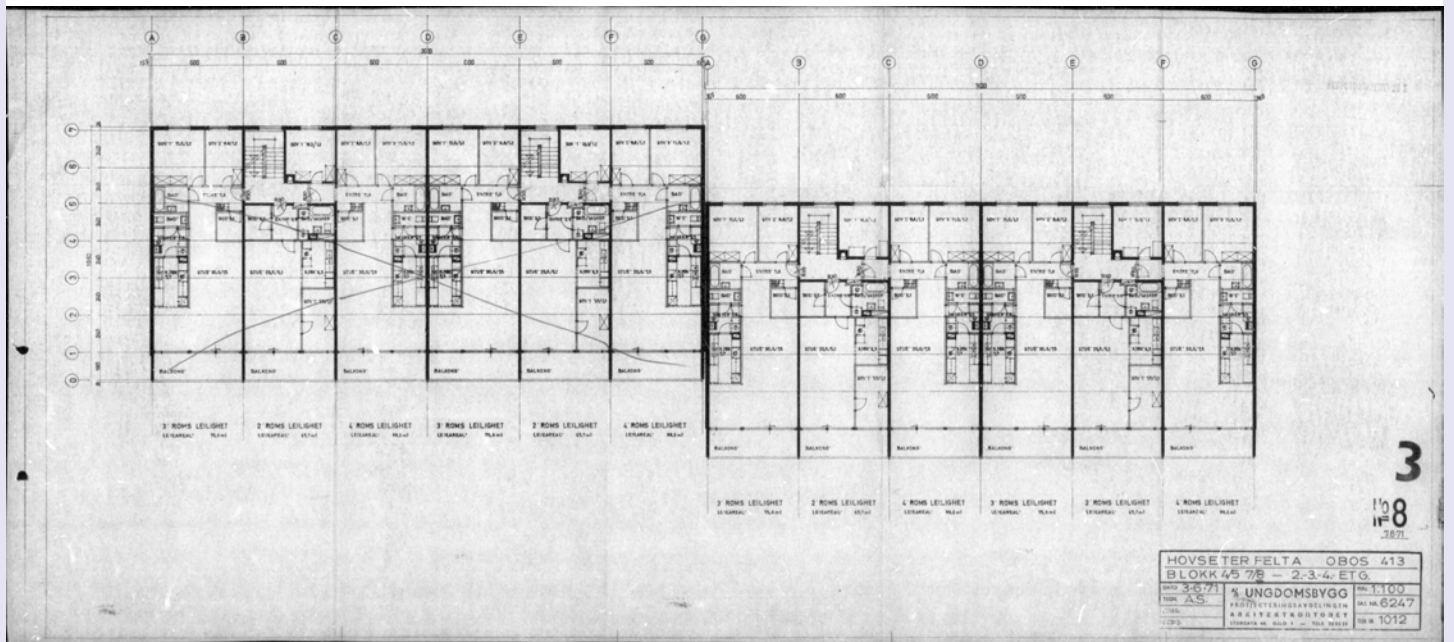
Vennlig hilsen

Ragnhild Christiansen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Simen Ellingsen Madsen
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan





Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på
sb1ostlandet.no,
eller ring oss på
915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.



Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordening i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Bindende bud på eiendommen

Hovseterveien 40A, 0768 OSLO

Gnr 31, bnr 311, andelsnr. 307 i Meklenborg Borettslag med orgnr.: 950446064 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6015260048

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Ingela Andersson
eiendomsmegler

Telefon: 412 71 907
E-post: ingela.andersson@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet