

The image shows a bright, modern living room. A large window with white frames and sheer white curtains is the focal point, offering a view of a city street with buildings and trees. On the windowsill, there is a small blue lamp and a book titled 'GEORG JENSEN 174'. Below the window is a light-colored sofa with several cushions, including one in a muted pink color. In front of the sofa is a round, light-colored wooden coffee table holding a vase of flowers and a candle holder with two white candles. To the right of the sofa, a large, leafy green plant in a black pot stands on a light-colored rug. A beige throw blanket is draped over the right side of the sofa. On the left wall, a framed abstract painting is visible. The overall atmosphere is clean, bright, and inviting.

aktiv.

Enoks vei 2, 1181 OSLO

**Svært delikat 3-roms toppleilighet
| Sydvendt balkong med gode
solforhold | Fantastisk utsikt |
Rolig boligområde**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Fellesgjeld: Kr 125 895,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 6 385 691,-
Felleskostn.: Kr 4 680,-
Selger: Mia Amalie Jensen Almås
Emil Herø Frantzvåg

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 66/79 kvm
Tomtstr.: 19190 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 134, bnr. 6
Andelsnr.: 169
Oppdragsnr.: 1008260037

Svært delikat 3-roms toppleilighet | Sydvendt balkong med gode solforhold | Fantastisk

Strøken 3-roms toppleilighet på populære Ekeberg, beliggende i grønne og rolige omgivelser med kort vei til marka og buss til Oslo sentrum. Perfekt planløsning med entré, separat kjøkken, stue med utgang til sydvendt balkong, gode soverom i hver sin ende av leiligheten. Flott utsikt mot Holmenkollen og Oslo by. Godt med oppbevaring i 2 kjellerboder og 1 loftsbod. Parkeringsleie etter ansiennitet, ellers godt med gateparkering.

Høydepunkter:

- Toppleilighet med fantastisk utsikt mot Holmenkollen
- Sydvendt balkong (8kvm) med gode solforhold
- Oppusset i 2019 med nytt kjøkken, bad og overflater
- Nye vinduer og skyvedør (2018)
- God bodplass i 2 kjellerboder og 1 loftsbod
- Mulighet for parkeringsleie
- Nærhet til skog og mark

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	73
Megleropplysninger	80
Husordensregler	87
Vedtekter	93
Årsmøte 2025	105
Nabolagsprofil	152
Budskjema	160

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 13 kvm

BRA totalt: 79 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod.

BRA-e: 8 kvm Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

8 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 4,5m² og 7,5m², samt en loftsbod med gulvareal på 8m² og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.326.

Målbart areal i loftsbod = 0 m², pga. lav takhøyde.

Bod arealer utgjør til sammen 13 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 7,5 m² og er avrundet til 8 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

19190 kvm

Tomtebeskrivelse

Hyggelig og pent opparbeidet fellestomt med gressplen og diverse beplantning. I tillegg finnes det lekeplasser, sittegrupper og områder for grilling.

Beliggenhet

Enoks vei 2 ligger stille og usjenert til i Lille Ekeberg/Ekeberg hageby, omgitt av store, grønne områder og et rikt tur- og friluftsliv rett utenfor døren. Herfra er det kort vei til Brannfjell og Ekebergsletta med et nett av stier – fra brede lysløyper til trange skogsstier og svaberg – som brukes flittig av barnefamilier, hundeeiere, terrengsyklister og løpere. Skulpturparken er et nært og hyggelig utfartsmål, og innen kort kjøre- eller sykkelavstand finner du også Østensjøvannet og inngangen til Østmarka med flotte bade-, fiske- og padlevann som Ulsrudvann og Nøklevann. Det er dessuten enkel tilgang til flere populære badestrender langs Bunnefjorden, blant annet Nordstrand Bad og Sydstranda på Ulvøya.

Dagligdagse behov dekkes enkelt: Spar Simensbråten ligger cirka 8 minutters gange unna, og i nærområdet finnes også 2 Kiwibutikker (Ryen), Coop Extra (søndagsåpent), Rema 1000, Coop Extra og treningssenteret Sats på Ryen. Kafeen "Sletta Ekeberg" ligger 3 minutter unna i gåavstand. På Holtet finner du delikatessforretninger, bakeri og hyggelige spisesteder som Jacobs, Åpent Bakeri og Lofthus Samvirkelag.

Kollektivtilbudet er godt med Ekeberg Hageby holdeplass kun rundt 4 minutters gange fra boligen, og videre forbindelser med trikk og T-bane i nærområdet gir enkel tilgang til resten av byen. Med bil er det rask adkomst til sentrum – omlag 9 minutter til Oslo S – og til E6/gjennomfartsårer. Reisetid til Oslo Lufthavn er ca. 40 minutter.

Leiligheten ligger i gangavstand til Ekeberg skole og Brannfjell ungdomsskole, og det er kort vei til flere videregående skoler i nærområdene som Kongshavn, Holtet og Lambertseter. Samlet gir beliggenheten en trygg, praktisk og naturnær ramme for familiehverdagen, med byens fasiliteter innen rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lille Ekeberg barnehage - 2 min gange

Vårveien barnehage - 6 min gange
Brumlebassen barnehage - 12 min gange

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) - 7 min gange
Ryenberget skole (1-10 kl.) - 20 min gange
Høyenhall skole (1-10 kl.) - 5 min kjøring
Bekkelaget skole (1-7 kl.) - 5 min kjøring
Brannfjell skole (8-10 kl.) - 18 min gange
Lambertseter videregående skole (videregående skole) - 7 min kjøring

Sport og trening

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

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk som fremstår med yttervegger i teglkonstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere er utført i betong.

Yttertaket er en flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Vinduene i boligen har 3-lags glass i trerammer. Entrédøren er i finert utførelse med B-30/35db klassifisering. Balkongdøren er en heve/skyv-modell med 2-lags glass.

Leiligheten har adkomst til en balkong fra stuen. Gulvet på balkongen er belagt med trebrikk på et støpt betongdekke. Rekkverket består av plater, glass og en håndløper i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Leilighet > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - Leilighet > Stue/kjøkken - Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Leilighet > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2023

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

Ja. Faglært arbeid.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Membran Teknikk AS, Ullevål Rørservice AS og Rett Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026.

Beskrivelse av arbeidet: Maling av vindu på bad.

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

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk:

Utført av Membran teknikk AS, se tilstandsrapport.

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

Ja.

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?

Ja.

Kondens/fukt på baderomsvindu. Det er trolig pga. gummien i glasset er utett. Det er

planlagt utskiftning av baderomsvinduene i borettslaget fra 2027. Utfordringen er varslet til styret, og styreleder svarer at de jobber med vedlikeholdsplan for de kommende årene og vil straks ta en avgjørelse om vi skal start en første fase med bytting der det er prekært eller om vi bytter enkeltvis.

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

Ja.

Det har vært fuktinntregning i noen kjellere i borettslaget, inkludert denne bygningen, men dette er utbedret.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Tronslien AS.

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av alle bygninger hvor vanninntregning har vært en utfordring.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019.

Firmanavn: Ullevål Rørservice AS.

Beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid på kjøkken og bad i forbindelse med oppussing av hele leiligheten i 2019.

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

Ja.

Avtrekkssventil på kjøkken er ikke tilgjengelig da den er bak et kjøkkenskap.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025.

Firmanavn: Serwent.

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonssjakter fra kjøkken og bad i borettslaget.

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

Ja.

Denne leiligheten har ikke ildsted/pipeløp, men det har vært utfordringer andre steder i borettslaget. Det var feil i 2022, men dette ble utbedret av borettslag i 2022 og 2023. I 2025 har det vært kamerainspeksjon av samtlige pipeløp og tiltak vil igangsettes av borettslaget.

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.

Jordingsfeil i bygning som ble utbedret.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024.

Firmanavn: Ekeberg Elektro.

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket folie til varmekabler i gang. Ble funnet en jordingsfeil i blokken.

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?: 2019.

Firmanavn: Rett Elektro AS.

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering i forbindelse med oppussing i 2019.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ekeberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av komfyrvakt. Den har nå 5 års reklamasjon.

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

Ja.

Leiligheten ligger i 3. etasje, så dette er ikke aktuelt for leiligheten. I borettslaget fikk alle leiligheter i 1. etasje utlevert sensorer og måling ble utført januar-mars 2025.

Rapporten viser gode verdier og ingen høye nivåer er blitt målt.

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

Ja.

Det vil utføres nødvendig vedlikehold i årene fremover, som vil spres over flere år, se årsrapport. Det er ikke planlagt store endringer i felleskostnader som vi kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

Leiligheten inneholder stue, kjøkken, bad, to soverom, balkong og entré.
I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder og en loftsbod.

Standard

ENTRÉ

Romslig entre med åpen garderobeløsning og hyller. Direkte tilgang til stue og soverom og bad fra entréen.

STUE

Romslig stue med mange møbleringsmuligheter. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys. Spiseplassen har enkel adkomst i forbindelse med stuen og nærhet til kjøkkenet. Stue har direkte utgang til sydvendt balkong på 8 kvm med gode solforhold.

KJØKKEN

Delikat kjøkken fra IKEA (2019) med glatte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap, ventilator med kullfilter og komfyrvakt over platetopp. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikro og kjøl/fryseskap er integrert i innredningen.

BAD

Innbydende bad fra 2019 med underliggende gulvvarme. Himlingen har malte plater med innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, veggmontert wc og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er benyttet Sarnafil membran i gulvet og sluk i plast er plassert i dusjsonen. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk fra ventil, med tilluft via spalte under dørbladet.

SOVEROM

Leiligheten har to store soverom med gode møbleringsmuligheter. Det er plass til dobbelseng, nattbord samt store garderobeskap med masse oppbevaringsmuligheter.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater bestående av dekke/plater. Takhøyden er målt opp mot 2,5 meter.

Overflatene er fra 2019.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørapplegg med Pex-rør (rør-i-rør) fra 2019. Et samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkkenet.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra installasjoner. Rørstamme til kjøkkenet er i eldre soilrør.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig avtrekk fra ventil på bad, og ellers tilluftsventiler i vinduer/yttervegger.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2019 er plassert i underskap på kjøkken. Det er sensorer fra Waterguard som lekkasjesikring under berederen.
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten skjer med panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet og entreen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke salget:

- Fastmontert lampe over spisebord i stue

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Maling av vindu på bad, legging av akryl i utforinger vinduer, utført av eier.

2021:

- Kontroll av el-anlegg

2019:

- Oppgradering av el-anlegg i leilighet med sikringsskap. Arbeidet er utført av Rett elektro As
- Bygging av bad utført av: Membran teknikk As, ullevål Rørservice AS og Rett elektro As
- Oppussing av overflater

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Drenering rundt enkelte av blokkene
- Rens av ventilasjonssjakter fra kjøkken og bad igangsatt i mai 2025 – fullføres i september
- Kamerainspeksjon av samtlige pipeløp
- Radonmåling i 1. etasje

- Etablert opplegg for elbilladere på alle parkeringsplasser utenom felt A

2024:

- Innkjøpt nye vimpler
- Branntetting av gjennomføringer (Firesafe)
- Nye garasjeporter på begge garasjer
- Byttet alle brannslukningsapparater (Firesafe)
- Byttet lamper i alle oppganger og ved inngangspartier
- Montert to nye sykkelstinner
- Inspeksjon av alle pipeløp og ildsteder (OBRE)

2023:

- Etablering av vaktmesterrom i nedlagt vaskeri Enoks vei 4
- Inspisert og rengjort sluk på balkonger
- Internkontroll elektro, inkl tavler og utbedringer (ElektroSivert)
- Rørprøver og analyser av soil-/avløpsrør (TT-teknikk)
- Rørprøver og analyser av vann-/kobberrør (SINTEF)
- Piperehabilitering (del 2)
- Installasjon av OBOS nøkkel på ytterdør i samtlige oppganger

2022:

- Piperehabilitering (del 1)
- Oppgradering av 2 tavlerom
- Etablering av 40 plantekasser

2021:

- Oppstart foryngelses beplantning av trær
- Nullstilling av samtlige hekker, påfylling av jord og bark
- Tilstanden på trær i borettslaget ble kontrollert av arborist
- Etablering av 3 nye sittegrupper ute og 2 griller
- Montering av nye røykvarsler
- Maling av alle verandaer
- Oppgradering av infrastruktur for TV og internett

2020:

- Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2021-2025

2019:

- Etablert 34 ladeplasser på felt K, L og M i løpet av 2019/20
- Påbegynt grønt prosjekt/utemiljø

2018:

- Byttet vinduer og verandadører
- Nytt elektronisk låssystem

- Oppmerking av parkeringsplassene
- Kontroll og nødvendige utbedringer av soilrør – rør-i-rør.

TV/Internett/Bredbånd

Fra 1. november 2025 overtok OBOS Nett som internettleverandør i borettslaget. Avtalen med OBOS Nett omfatter ikke kollektive TV-/strømmetjenester. Hver enkelt kan fritt velge leverandør og tegne sitt eget abonnement på TV-/strømmetjenester.

Selger betaler kr 239,- pr. måned for internett, disse er lagt inn i totalte felleskostnader.

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser. I 2025 fikk alle parkeringsplassene, unntatt de på felt A (2 plasser), bygget ut med ladeinfrastruktur. Pris for leie av plass er per dags dato kr 250 pr måned. For ladeplass kommer strøm og abonnementsavgift i tillegg.

Leietagere av parkeringsplasser som ønsker å lade bil, skaffer og eier sin egen ladestasjon som kobles til. Leietager tegner abonnement for lading hos borettslagets valgte partner. Beboer eier og er ansvarlig for vedlikehold av sin ladestasjon.

Parkeringsplassene leies ut ved utlysning i egen gruppe på Vibbo. Interessenter søker på plassedne som ligger ute og de tildeling av parkeringsplass skjer basert på ansiennitet/botid i borettslaget.

Det er vanskelig å estimere hvor lang tid det vil ta før man kan få en parkeringsplass, siden dette er som regel avhengig av salg av leiligheter.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 6600710

Diverse

INTERVJU MED SELGER:

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Parkering oppleves som veldig greit. Det er god tilgang på gateparkering i gata, og vi går sjelden mer enn tre minutter fra parkering til leiligheten. Det er også offentlig ladestasjon for elbil rett utenfor, som vi har benyttet oss mye av. I tillegg er det mulig å få parkeringsplass med opplegg for elbillader i borettslaget, som tildeles etter ansiennitet. Vi har hatt to biler og en parkeringsplass selv, men siden det er så mye ledig i gata, så har det ikke vært nødvendig med parkeringsplass, bare et pluss.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i 2023.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det som var avgjørende for oss var at leiligheten hadde god standard og ikke krevde

oppussing. I tillegg falt vi for utsikten, den rolige beliggenheten og den gode romløsningen. Kjøkkenet er delvis adskilt, men samtidig åpent nok til at man kan være sosial og nær gjester – noe som fungerer veldig godt i hverdagen og når man har besøk. Badet har god plass, og selv om det er fellesvaskeri, så er det fint med plass til både vaskemaskin og tørketrommel i leiligheten. Verandaen er romslig og siden solen står på hele dagen, har vi brukt den vår, sommer og høst.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi trives veldig godt her, men skal flytte ut av byen fordi vi ønsker å komme nærmere familie, og få større plass og hage.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi kommer til å savne utsikten, stemningen i leiligheten og området vi bor i. Naboene er hyggelige, det er ryddig i alle fellesområder og generelt veldig stille. Spesielt frokoster på kjøkkenet mens vi ser ut over utsikten har vært et høydepunkt i hverdagen. Vi vil også savne den gode romløsningen, den rolige og velholdte borettslaget, samt grilling på verandaen i sommerværet.

Hva har dere likt best med området?

Området er rolig, grønt og veldig hyggelig å bo i. Det føles trygt og skjermet, og det er stille område, samtidig som det er kort vei til byen. Nærheten til turområder som Ekebergsletta, Brannfjell og Ekebergparken har vært utrolig fint. I tillegg er det en veldig hyggelig kafe, "Sletta Ekeberg", som har god kaffe, bakst og pizza.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Vi har i all hovedsak vært veldig fornøyd med både boligen, borettslaget og området. Samtidig har vi savnet egen hage og større plass, som en av grunnene til at vi flytter ut av byen.

Vinter – vår – sommer – høst: Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter:

Turer i nærområdet og skiløyper på Ekebergsletta. Kakao ved kaféen ved EKT Rideskole og Husdyrpark. Det er ekstra godt å komme hjem til en varm og lun leilighet etter tur ute i Ekebergparken. Hvert år er det julegrantenning med korps, bålpanne, gløgg og pepperkaker i borettslaget.

Vår:

Kanskje den beste årstiden i leiligheten og området rundt! Trærne utenfor blir grønne, og det er hyggelig å plante i blomsterkassene på verandaen. Solen kommer tidlig, og det blir fort varmt og behagelig ute. Vi har sittet der ute i t-skjorte fra midten av mars når solen steker.

Sommer:

Mye bruk av Ekebergparken, grilling på verandaen med venner, og hyggelige turer til nærkaféen for god mat og drikke på uteserveringen. Det er spennende at det skjer ting i nærområdet, både Norway cup og Tons of Rock på Ekebergsletta.

Høst:

Veldig fin årstid i området, med flotte farger ute. Hyggelig å følge med på naturen gjennom vinduene, med varm drikke og ro inne i leiligheten.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord

Lys – velholdt – fin utsikt

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Leiligheten har panelovner og gulvvarme på badet og entreen.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket varierer gjennom årstidene, fra rundt 400 kWh på sommeren til ca 1500 kWh på kaldeste vinteren. Leiligheten oppleves som jevn og behagelig å bo i, og holder godt på varmen gjennom vinteren.

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

125 894 (Andel av fellesgjeld)

6 375 895 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 385 691 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 394 591 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 397 391 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og

boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 333 363 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 333 450 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 4 680,-

Herav:

Felleskostnader: kr 4 441,-

Internett: kr 239,-

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, drift/vedlikehold og strøm på fellesareal, felles vaskeri, renhold, forretningsførsel, revisjon og innbetaling av fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 680

Andel Fellesgjeld

Kr 125 895

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207714046

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 19 626 999,00

Innfrielsesdato: 30.06.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208551922
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo 7 411 962,00
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 45 541

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lille Ekeberg Borettslag

Organisasjonsnummer

954571343

Andelsnummer

169

Om borettslaget

Lille Ekeberg Borettslag består av 216 andelsleiligheter og ligger i Oslo kommune. Organisasjonsnummeret er 954571343. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/32>.

Det er innført digital booking i alle vaskerier. For informasjon og regler for bruk av fellesvaskeri henvises det til borettslagets nettside.

Nytt låneopptak i 2025: Styret vedtok i 2025 låneopptak på 7,5 mill for å utføre nødvendig vedlikehold, bla.: drenering, brannvarsling i fellesarealer, utbygging av ladeinfrastruktur.

Vedtatte saker:

- Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
- OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00).

Pågående saker:

- På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt å etablere ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, forutsatt støtte fra Oslo kommune. Arbeidet starter i mai 2025 og forventes ferdigstilt i oktober 2025.
 - Avtalen med OBOS Nett ble signert 4. mars 2025. Arbeidet har planlagt oppstart etter sommerferien, og anlegget skal stå klart og operativt før dagens avtale utløper.
 - Kamerainspeksjon ble gjennomført i april 2025 av en uavhengig partner. Inspeksjonen avdekket flere feil/avvik og utbedringsbehov. Arbeidet med å få alle pipeløp godkjent vil fortsette i 2025 og 2026.
 - Undersøkelser av bunnledninger viser, som forventet, at disse har behov for rehabilitering. Dette arbeidet planlegges gjennomført i 2027-2028.
 - Vedlikehold/bytte av stoppekraner og kritiske strekk i kjellere (2026-28).
 - Brannalarmsystem i fellesarealer (2025-2026), inkl. nye brannvarslere i alle leiligheter.
 - Rengjøring av takrenner og nedløp (2025-2026).
 - Drenering (pågår) (2025-).
 - Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom (2026-).
 - Utarbeide ny vedlikeholdsplan (2025).
- I forbindelse med overnevnte arbeider kan det forventes økning i felleskostnader/fellesgjeld.

Informasjon gitt fra styreleder 23.02.26:

Årsmøte avholdes : 22.-25. mars

Felleskostnader: Justering av felleskostnader: Felleskostnadene vil bli justert med 3% 1. januar 2026. Det må forventes tilsvarende og muligens noe høyere justering også i årene fremover – for å dekke inn høyere kommunale avgifter, strømkostnader og nødvendig vedlikehold.

Rehabiliteringsprosjekter: Et gammelt borettslag må løpende vedlikeholdes og også større/mellomstore prosjekter planlegges fremover. Vi jobber for tiden med en 10 års vedlikeholdsplan og vil planlegge fremover iht denne. Det vi vet må gjennomføres er piperehabilitering, og sannsynligvis drenering rundt flere av blokkene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

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.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -5 806 880 kr

Årsresultat for 2024: 1 044 456 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har i budsjettmøte besluttet å øke felleskostnadene (kat 001) med 3% fra 01.01.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen).

VVS: Vedlikehold/bytte av stoppekraner og kritiske strekk i kjellere (2026-28).

VVS: Rehabiliterer bunnledninger (2027-28).

Brannsikring: Brannalarmsystem i fellesarealer (2025-2026), inkl. nye brannvarslere i alle leiligheter.

Brannsikring: Utbedring/rehabilitering av piper, etter inspeksjon utført i 2025.

Bygninger: Utskifting av vinduer på bad (2027-).

Bygninger: Rengjøring av takrenner og nedløp (2025-2026).

Utearealer: Drenering (pågår) (2025-).

Diverse: Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom (2026-).

Inspeksjon av bunnledninger: Rehabilitering planlegges gjennomført i 2027-2028.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det må søkes om godkjenning for dyrehold, også der det allerede er dyrehold i samme oppgang. Styret kartlegger evt ulemper hos naboene i samme oppgang. Søknaden om godkjenning for dyrehold kan først sendes etter at kjøpet er gjennomført.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Lille Ekeberg Borettslag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 134, bruksnummer 6 i Oslo kommune. Andelsnr. 169 i Lille Ekeberg Borettslag med orgnr. 954571343

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/134/6:

13.01.1987 - Dokumentnr: 2069 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1950 - Dokumentnr: 1481 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:134 Bnr:2

27.09.1988 - Dokumentnr: 65276 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

gnr.134, bnr.35

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 15.03.1947.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasade og balkonger datert 02.02.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens planløsning.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Spesialområde bevaring (barnehage) og Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage).

Følger reguleringsplan Barnehjemsveien - Lille Ekeberg - Barnehage, boliger, friområde m.m. (plan-ID S-3382). Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (barnehage) og byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)..

27.10.1993

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealbruken for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det pågår planarbeid i et nærliggende område, vist på reguleringskartet med referanse til offentlig ettersyn og midlertidig forbud mot tiltak.

Eiendommen ligger i en hensynssone for steinsprang (H310_2) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke relevant.

Driveplikt

Ikke relevant.

Konsesjon

Ikke relevant.

Odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Provisjonen er avtalt til 0,9% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger/overtagelse: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 2 490,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 5 000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgraden er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistår av

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

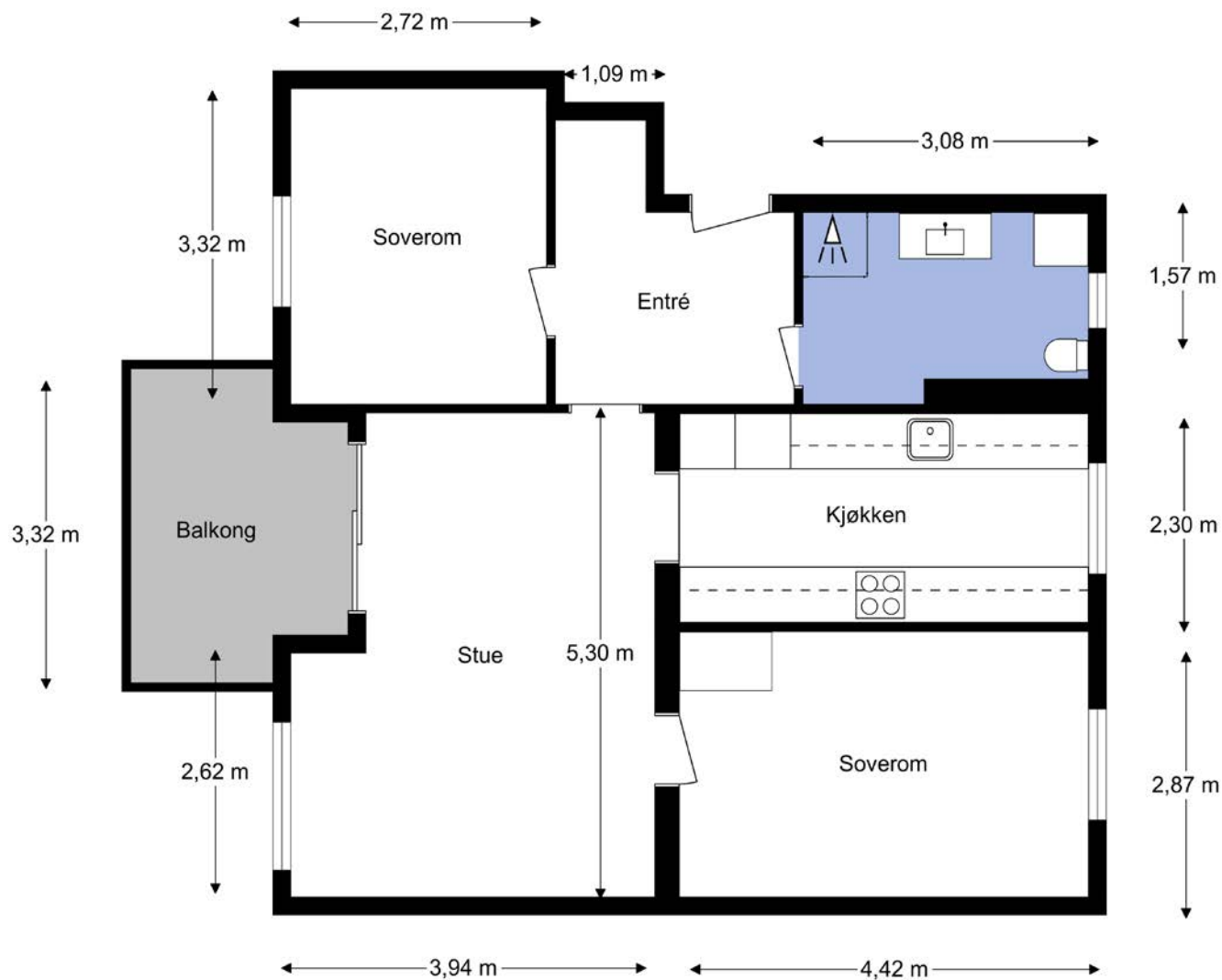
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

02.03.2026



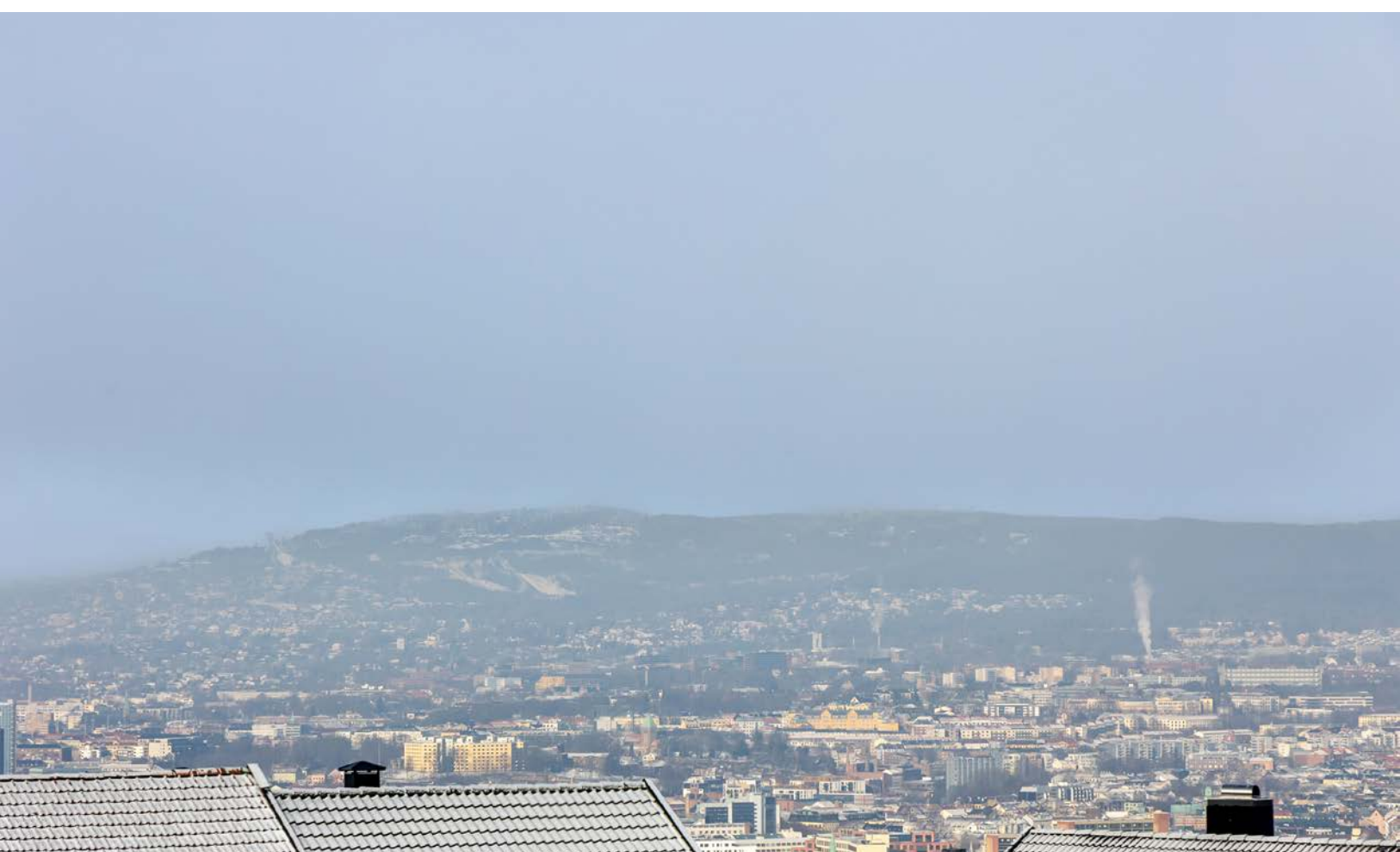
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











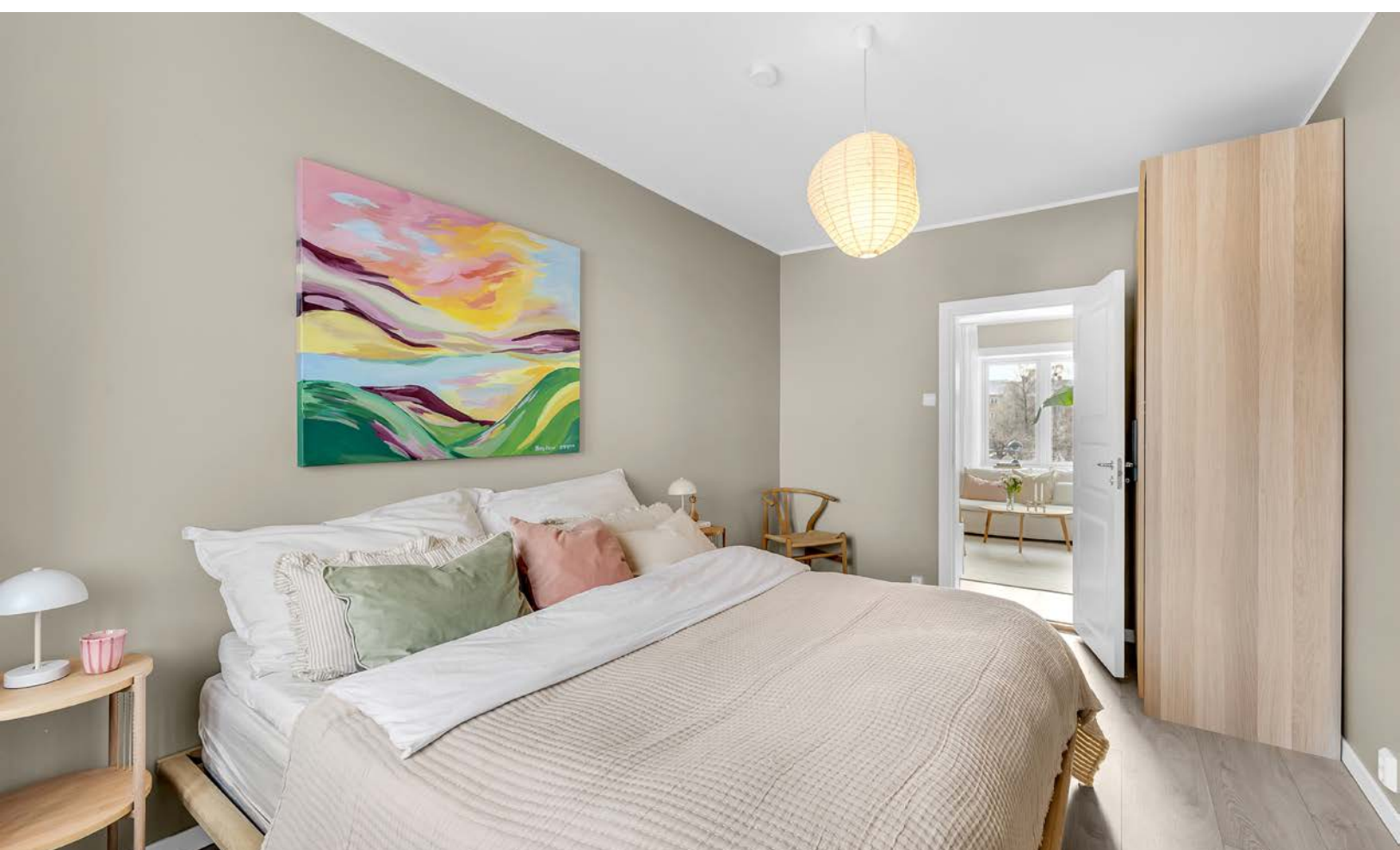










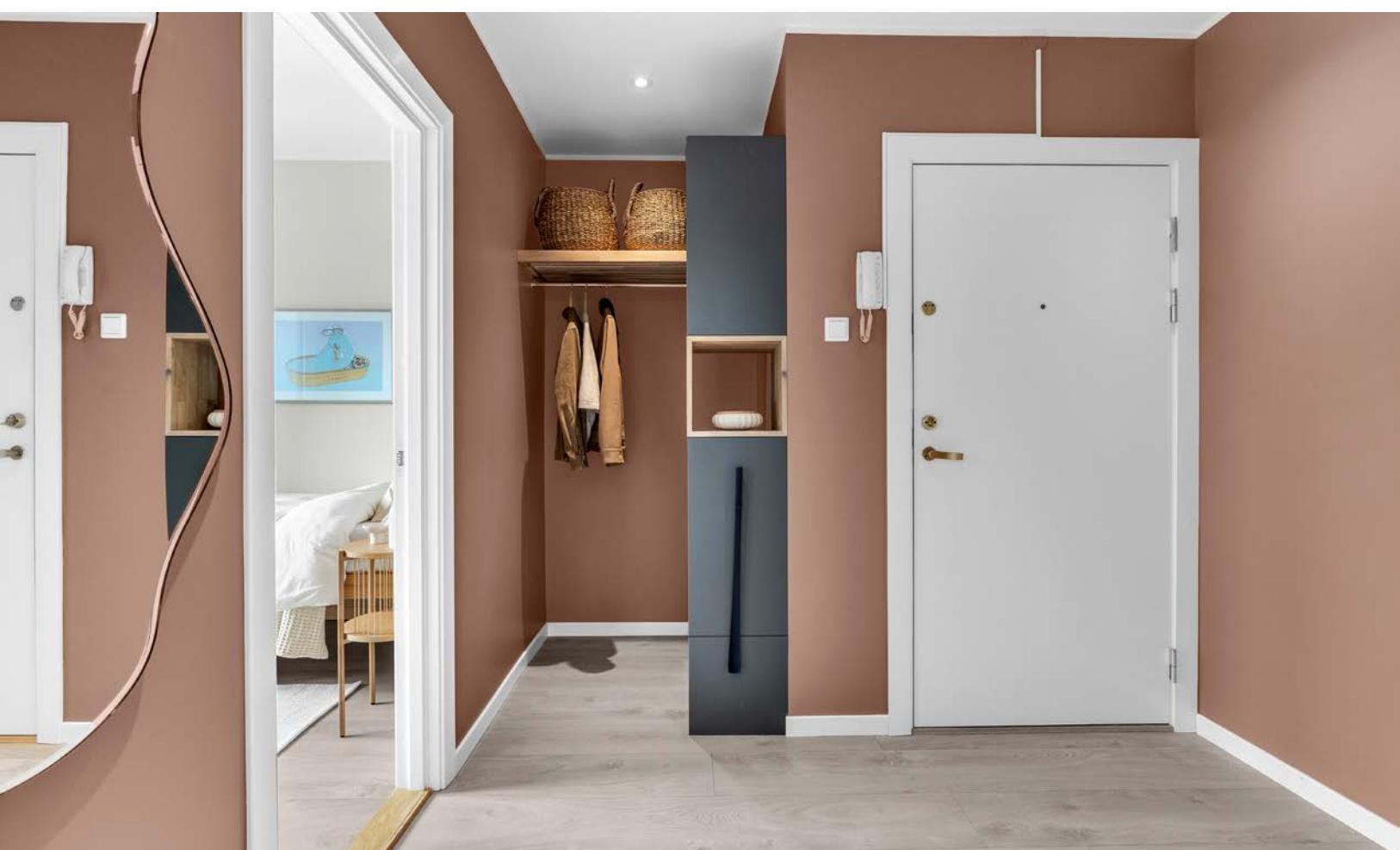




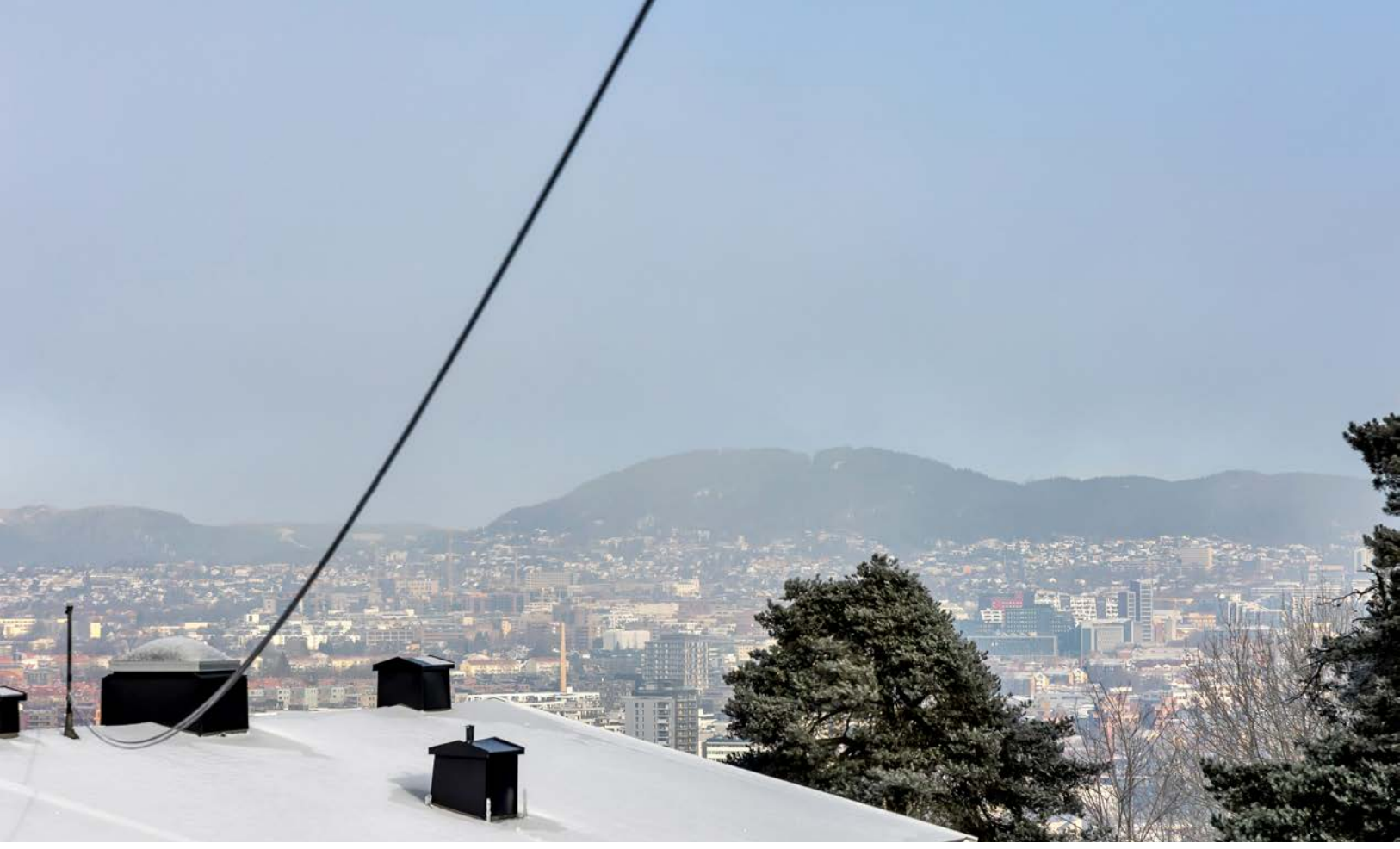
















Vedlegg

Tilstandsrapport

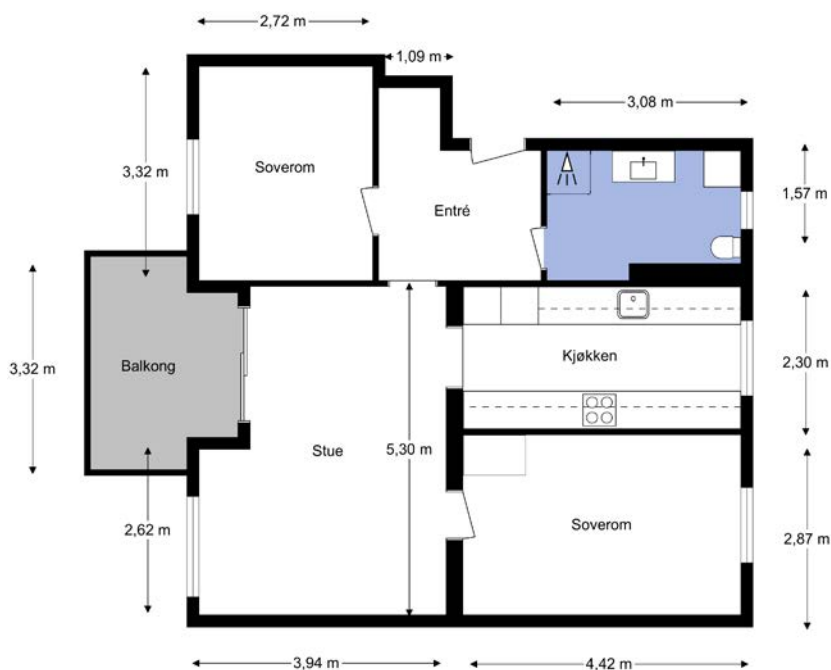
📍 Enoks vei 2, 1181 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 134, bnr. 6

Andelsnummer 169

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 11.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26051

Referansenummer: ME4417

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

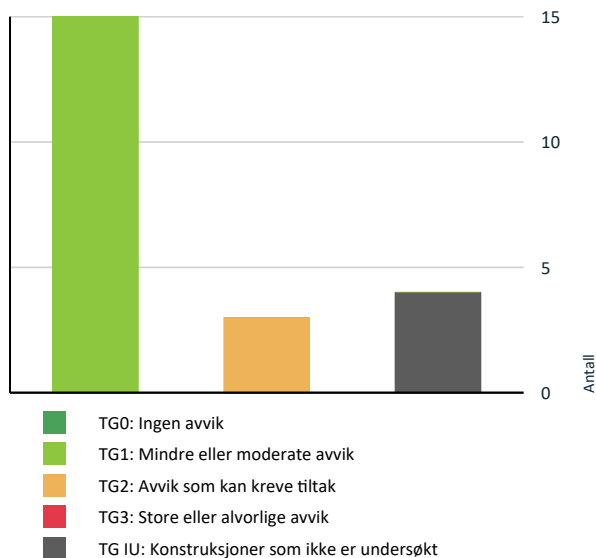
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Enoks vei 2. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1950

Tilbygg / modernisering

2018	Vinduer/balkong dør	Innsetting av vinduer (med unntak av baderoms vindu) og balkongdør, arbeidet er utført i regi av Brl.
2019	El-arbeid	Oppgradering av el-anlegg i leilighet med sikringsskap. Arbeidet er utført av Rett elektro As.
2019	Bad	Bygging av bad utført av: Membran teknikk As ullevål Rærservice AS Rett elektro As
2019	Leilighet	Oppussing av overflater
2021	Elvia	Kontroll av el-anlegg
2021	Balkong/ fasade	Maling av balkong, utført i regi av Brl.
2026	Vindu	Maling av vindu på bad, legging av akryl i utføring vinduer, utført av eier.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Tilstandsrapport

Balkongdør

Balkongdør i heve/skyv modell med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 8m². Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med plater, glass, samt håndløper i stål.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,5m.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke, og belagt med laminat.

Etasjeskille som er oppforet med trevirke, vil kunne bli påvirket med avvik. Da trevirke kan fremstå med ujevnheter. Etasjeskille kan være rett i seg selv i underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblader i malt utførelse.
Dørblader, dørvidere og karmen,
fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

! TG IU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2019.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging
av badets konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen. Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten
motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjsonen. Det er benyttet Sarnafil membran i gulv, samt Mapei EB våtromsmembran på vegger.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid, med gulvmembran av Membran Teknikk AS, samt bilder av utførelse av vegg membran.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l



Sluk i plast, plassert i dusjnise

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbled for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler, om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Naturlig ventilasjon må forbli som det er med dagens løsning.

LEILIGHET > BAD

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, mikro og kjøl/frysenskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørøplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

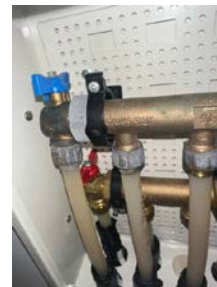
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Stoppekraner plassert på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til kjøkken i eldre soillør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det er fremlagt tilstandsrapport vedr. eldre avløpsrør. Tilstands vurdering er utført av Sintef. Ut i fra konklusjon i rapport er det opplyst at, avløpsrør vil fungere i mange år fremover. TG1 settes ut i fra opplysninger fra Sintef.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil på bad,
ellers tilluftsventiler i vinduer/ yttevegger.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende,
ut i fra byggeår..
Det er en utfordring å oppfylle dagens krav
med ventilasjon i eldre bygårder.
Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse
og at konstruksjoner må forbli, eller manglende
konstruksjonsmessige muligheter.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på bad og i entre.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og
fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120L fra 2019,
er plassert i underskap på kjøkken.
Det ligger sensorer fra Waterguard som
lekkasjesikring under varmtvannsbereder.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

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.

Dette er en forenklet kontroll begrenset
til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til
avhendingslova (tryggere bolighandel)

Tilstandsrapport

§ 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklete 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremlagt dokumentasjon fra Rett Elektro AS

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det foreligger detaljert dokumentasjon for utført arbeid på el-anlegget.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursversikt i sikringsskap

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

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

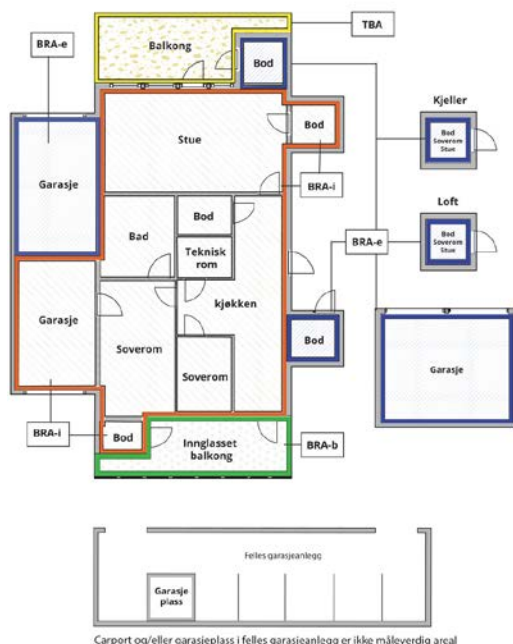
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	66			66	8
Kjellerbod		5		5	
Kjellerbod 2		8		8	
Loftsbod					
SUM	66	13			8
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjellerbod		Bod	
Kjellerbod 2		Bod	
Loftsbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 4,5m² og 7,5m², samt en loftsbod med gulvareal på 8m² og skråtak mot gulv.
Boder er merket med nr.326.
Målbart areal i loftsbod = 0 m², pga. lav takhøyde.
Bod arealer utgjør til sammen 13 m² BRA-E.
Balkongen er målt til 7,5 m² og er avrundet til 8 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Glenn-Erik Larsen mMia Almås Amalie Jensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	134	6		0	19880.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Enoks vei 2

Hjemmelshaver

Lille Ekeberg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/LILLE EKEBERG BORETTSLAG	954571343		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Frantzvåg Emil Herø, Almås Mia Amalie Jensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

169

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: laminatt på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer to boder i kjeller, samt en bod på loft. Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten ble oppusset i 2019, og fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	20.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Sintef rør prøve	20.02.2026		Gjennomgått	3	Nei
Tilstandsvurdering/analyse av avløpsrør	20.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Tilstandsvurdering av vannrør	20.02.2026		Gjennomgått	45	Nei
El-dokumentasjon	20.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Eltilsyn Elvia	20.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon bad	20.02.2026		Gjennomgått	12	Nei
Dokumentasjon membran	20.02.2026		Gjennomgått	8	Nei
Div. kvitteringer	20.02.2026		Gjennomgått	6	Nei
Årsberetning	20.02.2026		Ikke gjennomgått	40	Nei
Meglerbrev	20.02.2026		Gjennomgått	7	Nei
bilde dokumentasjon bad	01.03.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	
2	01.03.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 fuktinnhold 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.



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

Emil Herø Frantztvåg

Mia Amalie Jensen Almås

Boligen

Enoks vei 2
1181 OSLO

0301-134/6/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Membran Teknikk AS, Ullevål Rørservice AS og Rett Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Maling av vindu på bad.

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Utført av Membran teknikk AS, se tilstandsrapport.

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

♦ **Ja**

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?

♦ **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?

♦ **Ja**

Kondens/fukt på baderomsvindu. Det er trolig pga. gummien i glasset er utett. Det er planlagt utskiftning av baderomsvinduene i borettslaget fra 2027. Utfordringen er varslet til styret, og styreleder svarer at de jobber med vedlikeholdsplan for de kommende årene og vil straks ta en avgjørelse om vi skal start en første fase med bytting der det er prekært eller om vi bytter enkeltvis.

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

♦ **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?

♦ Ja

Det har vært fuktinntregning i noen kjellere i borettslaget, inkludert denne bygningen, men dette er utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Tronslien AS

Beskrivelse av arbeidet: Drenering av alle bygninger hvor vanninntregning har vært en utfordring.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ullevål Rørservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Utført arbeid på kjøkken og bad i forbindelse med oppussing av hele leiligheten i 2019.

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

♦ Ja

Avtreksventil på kjøkken er ikke tilgjengelig da den er bak et kjøkkenskap.

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

♦ 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?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Serwent

Beskrivelse av arbeidet: Rens av ventilasjonssjakter fra kjøkken og bad i borettslaget.

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

♦ Ja

Denne leiligheten har ikke ildsted/pipeløp, men det har vært utfordringer andre steder i borettslaget. Det var feil i 2022, men dette ble utbedret av borettslag i 2022 og 2023. I 2025 har det vært kamerainspeksjon av samtlige pipeløp og tiltak vil igangsettes av borettslaget.

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

♦ 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

Jordingsfeil i bygning som ble utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Ekeberg Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Sjekket folie til varmekabler i gang. Ble funnet en jordingsfeil i blokken.

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?: 2019

Firmanavn: Rett Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering i forbindelse med oppussing i 2019.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Ekeberg Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av komfyrvakt. Den har nå 5 års reklamasjon.

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?

♦ **Ja**

Leiligheten ligger i 3. etasje, så dette er ikke aktuelt for leiligheten. I borettslaget fikk alle leiligheter i 1. etasje utlevert sensorer og måling ble utført januar-mars 2025. Rapporten viser gode verdier og ingen høye nivåer er blitt målt.

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?

♦ **Ja**

Det vil utføres nødvendig vedlikehold i årene fremover, som vil spres over flere år, se årsrapport. Det er ikke planlagt store endringer i felleskostnader som vi kjenner til.

Generelt

29. Har boligen 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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Helena Holthe
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: helenaholthe@aktiv.no

Deres ref.: 1008260037 . Vår ref.: 0032-1-326

Dato: 16.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Lille Ekeberg Borettslag
Organisasjonsnr: 954571343
Andelseier: Frantznvåg, Emil Herø
Medeier: Almås, Mia Amalie Jensen
Leilighetsnummer: 326
Adresse: Enoks Vei 2, 1181 OSLO
Andelsnummer: 169
Gnr. 134
Bnr. 6

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8027566.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Parkeringsplassene følger ikke leiligheten. Skriftlig oppsigelse må sendes styret eller OBOS Borettslaget tildeler parkeringsplassene etter ventelister. Vi sender brev til leier og registrerer eierskiftet. Ved ønske om plass må styret kontaktes skriftlig.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207714046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	19 626 999,00

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208551922
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 7 411 962,00
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 441,03,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 441,03	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207714046
Restsaldo:	91 391,72
Kapitalkostnader:	833,51
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208551922
Restsaldo:	34 502,84
Kapitalkostnader:	189,15
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 125 894,56,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: lilleekeberg@styrommet.no

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

Husordensregler for Lille Ekeberg Borettslag

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

Oppdatert på digital ekstraordinær generalforsamling 23. oktober–31. oktober 2020.

Endring i punktene 3, 5, 11 og 15 på ordinær generalforsamling 2024.

Innhold

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

1. Formål

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

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

Enkelte av punktene i husordensreglene er utdypet på borettslagets hjemmeside.

2. Meldinger og henvendelser

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

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

3. Ro i borettslaget

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

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

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

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

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

4. Fellesrom og trappegang

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

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

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

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

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

5. Avfall

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

Returbeholder for glass- og metallemballasje finnes i nærområdet.

Alt annet avfall må leveres på en gjenvinningsstasjon.

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

6. Vaskeri

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

7. Balkongene

Balkongenes innvendige areal tilhører leiligheten.

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

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

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

Grilling med trekull på balkongen er ikke tillatt.

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

8. Oppussing og ombygging

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

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

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

Endringer må ikke igangsettes uten nødvendige tillatelser.

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

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

Naboer må varsles før oppstart av omfattende oppussingsprosjekter.

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

9. Navneskilt

Postkasser og ringetablå skal merkes med andelseiers navn.

10. Uteområdene

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

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

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

11. Parkering og trafikkforhold

Parkering skal skje på anviste plasser.

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

Kjøring og parkering på stikkveiene tillates kun for nødvendig av- og påstigning eller av- og pålessing. Biler parkert på stikkveiene kan være til hinder for utrykningskjøretøyer. Det er

ikke tillatt å parkere på plener etc. Styret kan rekvirere borttauing av biler feilparkert på borettslagets område.

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

12. Dyrehold

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

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

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

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

13. Bad, WC, kraner og ledninger

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

Oppgangens hovedstoppekran er i kjellergang, se skilting/merking.

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

14. Ventilasjon

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

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

Les mer om ventilasjon og inneklime på borettslagets nettside.

15. Brannvern

Brannsikringsutstyr

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

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

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

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

Brannforebygging

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

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

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

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

16. Forsikring

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

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

Vedtekter

for Lille Ekeberg borettslag org nr 954571343

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.03.06

Endret 09.04.2013, 19.04.2017, 08.04.2019 og 28.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Juridiske andeler utover de som er nevnt i punkt 3 er ikke tillatt.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.
- (7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) 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) Med bruksoverlating menes enhver form for overlating mot vederlag eller etter annonsering. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Dersom slik bruksoverlating medfører urimelig sjenanse eller ulempe for noen kan dette følges opp som mislighold og gi grunnlag for de vanlige sanksjoner mot dette.
- (2) Andelseieren kan med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

- (3) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (2) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Vedlikehold av malt trepanel på balkongene som er innglasset er andelseiers ansvar.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

- (5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og vedlikehold av malt trepanel på balkonger.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter og ytterdører til gateplan til boligen og reparasjon eller utskifting 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 unødige ulemper 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 andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

6-2 Betaling av felleskostnader

- (4) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.
- (5) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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) Borettslagets styre skal bestå av én styreleder og 3-5 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder er to år og for de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Det er ønskelig at styreleder og styremedlemmer er bosatt i borettslaget.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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.
- (3) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med alminnelig flertall; å fremforhandle eller inngå kontrakter eller andre juridisk bindende avtaler av noen art, også når tiltaket/tiltakene i en slik kontrakt/avtale faller inn under borettslagets vanlige forvaltning, dersom kontraktens/avtalens totale utgiftsramme overstiger 100% av borettslagets årlige driftsinntekter.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
 - vilkår for å være andelseier i borettslaget

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 32

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/32>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)
7. Endring i husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Janecke Løyning velges som møteleder

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-032 Årsrapport styrerommet_2024_orig.pdf

2. 0032 Lille Ekeberg Borettslag.pdf

3. 0032 Årsregnskap 2024 LILLE EKEBERG BORETTSLAG.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000,-.

Justeringen på 50.000,-, utgjør 232,- kroner ekstra per leilighet i året.

Begrunnelse for økning

Styregodtgjørelsen har lenge ligget vesentlig lavere enn gjennomsnittet for borettslag på tilsvarende størrelse og alder, og med tilsvarende vedlikeholdsbehov. Med foreslåtte økning nærmer vi oss gjennomsnittet.

Arbeidsmengde: Styret har hyppige møter og legger ned mye tid på styrearbeid og følger tett opp ulike prosesser og større vedlikeholdsprosjekter.

Rekruttering: Det er utfordrende å rekruttere til styret. Et økt honorar, som kompensasjon for arbeidsbelastningen kan bidra til større interesse for å påta seg tillitsverv for borettslaget.

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

Fordeling av honorar

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

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Sak 6

Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Forslag fremmet av:

Sølvi Løchen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Varmepumper minsker strømforbruket og gir varme om vinteren og nedkjøling om sommeren. Man vil oppnå lavere kostnader til strøm og mer behagelige innendørstemperaturer.

Det er behov for at styret utreder hvilken varmekilde som egner seg best og hvilke konsekvenser varmepumper kan få (støy, spillvann, ventilasjon, eksteriør, mm.). Dessuten undersøke om det finnes støtteordninger for varmepumper (for eksempel Enova). I tillegg utarbeides felles retningslinjer for installering av varmepumper.

Det vil være valgfritt å installere varmepumpe.

Styrets innstilling

Kommentar

Styret har arbeidet med å kartlegge/belyse fordeler og mulige ulemper ved å tillate installasjon av varmepumper i borettslaget. Vi har hatt dialog med ventilasjonsspesialister, gjort egen research og bedt om innspill på vibbo.

Til slutt har vi sett på et utkast til retningslinjer/regler dersom saken skulle få flertall.

Fordeler

- Miljøvennlig og lavere energiforbruk til oppvarming
- Bedre inneklima
- Kan brukes til kjøling om sommeren

Ulemper/utfordringer

- Inngrep i fasade
- Kostbar installasjon og kostbart å tilbakestille
- Støy fra varmepumpen
- Vibrasjon som forplanter seg i bygningen
- Mulig dryppelyd fra spillvann
- Håndtering av spillvann
- Ikke egnet på innglasset balkong

- Forsikringsdekning ved evt skader – det er mulig at skader dekkes av borettslagets «ting»-forsikring, det er også mulig at dette kan føre til økt forsikringspremie, egenandel må i alle tilfeller dekkes av den som eier varmepumpen
- Liten økonomisk gevinst – kostbar anskaffelse og montering gir ingen gevinst ved strømforbruk under 15 000 kW/h i året
<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/varmepumper/luft-til-luft-varmepumpe/>
 Varmepumpekalkulator:
https://varmepumpe.no/varmepumpe-kalkulator?utm_source=adwords_search&utm_medium=c&utm_campaign=61171

Utkast til retningslinjer/regler

Reglene skal sikre riktig plassering, montering og fornuftig bruk for å unngå at naboer opplever plager med støy og vibrasjon.

Krav til varmepumpe:

1. Maks støy ved drift 35 dB
2. Må ha funksjon for nattmodus for å reduseres støy på natten

Krav til installasjon/drift:

1. Installerer av f-gass-sertifisert installatør tilhørende f-gass-godkjent firma
2. Plasseres på egen balkong, på balkonggulvet, under balkongrekkverk og ikke synlig fra utsiden
3. Vibrasjonsdempere må benyttes
4. Kobles til en jordet strømkurs med jordfeilbryter
5. Spillvann dreneres ned taknedløpet
6. Varmekabel må installeres i hele taknedløpet, for å unngå frostskafer om vinteren

Søknadsplikt:

Montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret. Søknad må inneholde:

- Dokumentasjon på at installatør er f-gass-sertifisert og firmaet f-gass-godkjent
- Dokumentasjon på at valgte varmepumpe tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
- Plan for montering og vedlikehold/serviceavtale

Beboer som ønsker å installere varmepumpe plikter:

1. å velge en varmepumpe som tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
2. at installasjon og drift tilfredsstiller borettslagets "Krav til installasjon/drift"
 å inngå en serviceavtale og at service utføres iht plan/avtale slik at plager med støy og vibrasjon unngås, også
3. over tid
4. å benytte nattmodus, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
5. å begrense bruk av aircondition, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
6. å sørge for at spillvann dreneres ned taknedløpet
7. å installere og drifte varmekabel i taknedløpet for å unngå at spillvann forårsaker frostskafer
- 8.

å fjerne sin varmepumpe og tilbakestille fasaden for egen regning ved:

- mislighold av regler og plikter
- berettigede klager som følge av støy/vibrasjon
- arbeid som må utføres på fasaden

Beboer har alt ansvar for sin egen varmepumpe og vil bli holdt erstatningspliktig dersom installasjon og/eller bruk av varmepumpen fører til skader.

Husk at vi stemmer over om montering av varmepumper skal tillates for de som ønsker det, og ikke om man selv ønsker å installere varmepumpe.

Styret ønsker ikke å ta stilling i denne saken.

Forslag til vedtak

Varmepumper tillates i Lille Ekeberg borettslags leiligheter etter nærmere utredning og retningslinjer.

Sak 7

Endring i husordensregler

Forslag fremmet av:

Mariann Ravnanger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å gjøre husordensreglene noe mer skjerpet på tidsrom for når det er tillatt med støy. Vi bor i veldig lite lydisolerte bygg, og byggestøy er krevende når det pågår over lengre tid og spesielt når det utføres på helg. Derfor ønsker jeg å verne mer om helg, og ønsker derfor å endre tidspunkt for avslutning på støyende aktivitet fra 18 til 16.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å **mot** forslaget om endring i husordensreglene.

Under begrunner vi hvorfor:

Kommentar

Dagens husordensregler om ro i borettslaget lyder, i sin helhet, som følger:

3. Ro i borettslaget

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

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

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

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

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

Når man bor i borettslagsblokk, må det forventes noe støy fra naboer. Man må ta hensyn til, men også tåle sine naboer. Samtidig skal man kunne leve et fritt og godt liv uten urimelige regler og begrensninger.

Styret har forståelse for at det i enkelte blokker kan være støy fra oppussing over lengre tid, ved at lyd og vibrasjon forplanter seg i blokk. Spesielt når flere leiligheter selges i samme periode kan dette vare lenge.

Innstramming av husordensreglene gjør kanskje slike perioder bedre for naboene, men rammer også beboere som en sjelden gang bruker lørdagen på reparasjoner og prosjekter som kan skape støy.

Å begrense tidsrommet det er tillatt å utføre spesielt støyende aktiviteter, vil nødvendigvis fjerne behovet for å utføre slike aktiviteter, man vil kun begrense tidsrommet de kan utføres. Styret mener det bør være mulig å utføre små reparasjoner i hjemmet ved behov, uten risiko for å bryte husordensreglene.

Styret anbefaler å stemme **mot forslaget** om endring i husordensreglene, og beholde dagens tekst, som gjengitt i styrets innstilling under «Kommentar» lenger opp.

Forslag til vedtak

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy o.l er

kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–16.00 på lørdager.

Musikkøvelser er tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Janecke Løyning

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Myhre Soelberg
- Espen Fremgaard Johannesen
- Tom Atle Hirko

Valg av 1 styremedlem halv periode Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem halv periode:

- Berit Elise Roald

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Thomas Aga Ulvestad
- Ulla-Kristin Støvring Holsten

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ina Eriksen
- Mariann Ravnanger

Vedlegg

1. 0032 Lille Ekeberg Borettslag - valg 2025.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Janecke Løyning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Alexander Myhre Soelberg
-

ÅRSRAPPORT 2024

LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Janecke Løyning, styreleder	Daglig leder, HMS	Vårsvingen 11
Monica Svoren, nestleder	Økonomi, vaskerier	Enoks vei 31
Espen Fremgaard Johannessen		Enoks vei 25
Geir Millstein	Parkering, forsikringer	Enoks vei 17
Tom Atle Hirko		Barnehjemsveien 11
Audun Dye Wikestad		Enoks Vei 17
Varamedlemmer		
Gabriel Bøen		Barnehjemsveien 15
Alexander Myhre Soelberg	Fast møtende vara	Barnehjemsveien 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Janecke Løyning	Vårsvingen 11
Monica Svoren, varadelegert	Enoks vei 31

Valgkomitéen

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

Kontaktinformasjon

Styrekontor: Enoks vei 6

E-post: lilleekeberg@styrerommet.no

Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal

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

Innlogging

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

Din Vibbo-bruker

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

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

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

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

Slik finner man informasjon på Vibbo

Vibbo har en god søkefunksjon. Klikk på forstørrelsesglasset øverst til høyre på Vibbo og skriv et stikkord knyttet til det du lurer på i søkefeltet. Hvis du ikke finner svaret sender du forespørselen som en melding til styret.

Publisert innhold

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

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

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

Nyhetssaker: Nyhetssaker som postes knyttes til temaene. I løpet av 2024 publiserte styret over 80 nyhetssaker med ulik informasjon til beboerne.

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

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

Generelle opplysninger om Lille Ekeberg Borettslag

Borettslaget består av 216 andelsleiligheter.

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

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

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

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

Lille Ekeberg Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har hatt 15 styremøter i perioden.

Vibbo benyttes aktivt som informasjonskanal. Beboerne holdes løpende informert om driften av borettslaget. Tematekster holdes oppdatert og suppleres med aktuelle nyhetssaker og oppsummeringer fra hvert styremøte.

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

Gjennom perioden har vi jobbet med flere tidkrevende saker, bla «Ladeklar», valg av ny internettleverandør, utredning av sykkelparkering, håndtering av pipeinspeksjoner inkl. oppfølging og løpende kontakt med Brann- og redningsetaten og til slutt planlegging og gjennomføring av pågående drenering rundt enkelte av blokkene.

Nedenfor utdyper vi noen av sakene:

«Ladeklar»

– infrastruktur for lading av elbil på parkeringsplassene som ikke har ladestasjon i dag

På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt å etablere ladeinfrastruktur på alle parkeringsplasser, forutsatt støtte fra Oslo kommune.

Styret har i perioden jobbet med innhenting av tilbud og vurdert mulige løsninger. Etter vurdering av tre aktører ble Ekeberg Elektro valgt som leverandør. Ekeberg Elektro hadde den beste prisen, og trygget oss på at de skulle forsøke å gjennomføre prosjektet med minst mulig tap av hekk. Støtten fra kommunen er innvilget. Arbeidet starter i mai 2025 og forventes ferdigstilt i oktober 2025.

Om «Ladeklar»-løsningen

«Ladeklar»-løsningen innebærer etablering av stolper tilkoblet nødvendig infrastruktur for strøm og internett, ved hver parkeringsplass. På felt N ved Barnehjemsveien blir det montert koblingsbokser på gjerdet. Leietagere av parkeringsplasser som ønsker å lade bil, skaffer og eier sin egen ladestasjon som kobles til. Leietager tegner abonnement for lading hos borettslagets valgte partner. Beboer eier og er ansvarlig for vedlikehold av sin ladestasjon.

Parkeringsfelt A (ved Enoks vei 4)

Parkeringsfelt A ligger på vår nabo Enoks vei 30 og Røhrts vei 35 borettslags eiendom. Vi har hatt dialog med dem, med mål å få til et samarbeid om å etablere ladestolper også på disse plassene.

For oss var det avgjørende at vi stilte som to helt likeverdige parter i samarbeidet, og at kostnader for etablering og vedlikehold skulle deles helt likt mellom partene. Vi ble ikke enige om at vedlikeholdsansvaret skulle deles. Foreløpig holdes derfor dette parkeringsfeltet utenfor utbyggingsplanen.

Ny leverandør av fibernett fra november 2025

Borettslagets kontrakt med Telia løper ut oktober 2025. Etter flere kontraktsperioder med samme leverandør var det naturlig å vurdere andre aktører. Det var også et passende tidspunkt å installere fiber inn i leilighetene, da muligheten for å inkludere installasjonskostnaden i en langvarig kontrakt kan forsvinne når en ny e-kom-lov trer i kraft.

Styret mottok tilbud fra totalt fem leverandører. Fire av disse ble invitert for å presentere tilbudet sitt for styret. Etter grundig vurdering stod vi igjen med to leverandører, Telia og OBOS Nett.

Telia lå høyest i pris, bød på en viss grad av fleksibilitet innenfor avtalen, men ingen prisgaranti.

OBOS Nett hadde den laveste prisen, og prisgaranti i hele avtaleperioden. OBOS Nett leverer kun internett. De som ønsker å se TV, utover NRKs kanaler som er tilgjengelig for alle, tegner selv abonnement med ønsket TV-/strømmeleverandør. Dette kan gjøres via OBOS Nett og klargjøres samtidig som fiber blir installert.

Ekstraordinær generalforsamling

For å velge mellom de to leverandørene, ble det avholdt digital ekstraordinær generalforsamling 3.–6. februar 2025. For å gi utfyllende informasjon om valgene inviterte styret til et beboermøte før avstemming.

117 andelseiere deltok på generalforsamlingen, OBOS Nett ble valgt som ny internettleverandør. Avtalen med OBOS Nett ble signert 4. mars 2025. Arbeidet har planlagt oppstart etter sommerferien, og anlegget skal stå klart og operativt før dagens avtale utløper.

Avtalen med OBOS Nett gir oss lavere felleskostnader, som vil bidra til mindre økning av husleie fremover.

Utredning av sykkelparkering

Generalforsamlingen i 2024 ga styret i oppdrag å «utrede muligheten for sykkelboder». Sykkelboder har vært på agendaen en stund, en konkret løsning har også blitt stemt ned av generalforsamlingen tidligere.

I arbeidet med utredningen, har vi sett på historikk, gjennomført en spørreundersøkelse og vurdert ulike mulige løsninger og hentet inn priser. Utredningen ble publisert på Vibbo 2. mars 2025 og kan leses i sin helhet [her](#).

Nedenfor gjengis konklusjonen i utredningen:

Spørreundersøkelsen viser at det ikke er betalingsvillighet eller mobilitet fra beboere for å bygge sykkelhus. Å bygge et sykkelhus er kostbart, og medfører vedlikeholdsansvar.

Styrets innstilling er at det i denne omgang ikke bygges sykkelhus, men i forbindelse med drenering monteres det flere og bedre utendørs sykkelstativ ved enkelte blokker. Dette vil bedre sikkerhet når sykkelene er parkert ute.

I tillegg vil bedre sykkelparkering igjen bli vurdert ved evt oppgradering av oppgradering av avfallshåndteringen i borettslaget.

Pipeinspeksjoner – Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten har problemer med sine varslings- og rapporteringssystemer. Dette har vi dessverre fått oppleve. Grunnet mangelfull tilsynsrapportering måtte det gjennomføres nytt tilsyn, som ble delvis gjennomført.

Etter tett oppfølging og purring mottok vi en samlet tilsynsrapport. Rapporten konkluderte med at alle pipeløp må inspiseres med kamera.

Kamerainspeksjon ble gjennomført i april 2025 av en uavhengig partner. Inspeksjonen avdekket flere feil/avvik og utbedringsbehov. Fullstendig rapport er foreløpig ikke mottatt. Arbeidet med å få alle pipeløp godkjent vil fortsette i 2025 og 2026.

Inspeksjon av bunnledninger

Det er utført kamerainspeksjon av alle bunnledninger. Bunnledningene fører kloakk under blokkene og ut til de kommunale rørene.

Undersøkelser viser, som forventet, at disse har behov for rehabilitering. Dette arbeidet planlegges gjennomført i 2027–2028.

Andre aktiviteter i perioden

- Reklamasjon på røykvarslere, pågående
- Bytting av brannslukningsapparater (Firesafe)
- Brannetting av gjennomføringer (Firesafe)
- Radonmåling (resultater er publisert på Vibbo i temateksten «Ventilasjon og innneklima»)
- Inspisert og rensset takrenner på inngangssider
- Utført innvendig vask av alle søppelskur (gjøres årlig)
- Utført utvendig vask av alle søppelskur
- Rydding av hensatte sykler (rundt 100 sykler ble samlet inn og gitt bort)
- Stor ryddedugnad i kjellere og på loft
- Oppdatert vedlikeholdsmodulen i styrerommet med all tilgjengelig historikk
- Innhenting av priser på ny forsikringsavtale, som har steget kraftig i pris, pågående
- Fjernet stor papirkontainer i Barnehjemsveien og erstattet med plastkontainere
- Utplassert pakkebokser fra PostNord
- Innført digital booking i alle vaskerier
- Igangsatt drenering rundt enkelte blokker

Inngåtte avtaler

- Signert avtale med Enoks vei 30 og Røhrts vei 35 borettslag om gjensidig bruksrett av parkeringsplassene på felt A og vår interne vei
- Inngått avtale med Ekeberg Elektro om levering av «Ladeklar»
- Inngått avtale med OBOS Nett om levering av nytt fibernett (1. nov 2025–2030)
- Inngått avtale med Tronslien om drenering rundt enkelte av blokkene
- Inngått avtale med Serwent/TT-Teknikk om rens av ventilasjonssjakter

Arrangementer

- Julegrantenning med korps, bålpanne, gløgg og pepperkaker
- Beboermøte i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling
- Loft- og kjellerrydding på dugnad
- Vårdugnad

Representanter fra styret har deltatt på

- Høstseminar (OBOS)
- OBOS' generalforsamling

Fremtidige planer

Nødvendige vedlikehold prioriteres og spres over flere år, og vi må være åpne for å omprioritere dersom det blir nødvendig. I kommende periode vil hovedfokus være å fullføre større prosjekter som er i gang eller står på trappene til å bli realisert. Nedenfor listes planlagt og vurdert vedlikehold fremover:

VVS

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

Elektro

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

Brannsikring

- Brannalarmsystem i fellesarealer (2025–2026), inkl. nye brannvarslere i alle leiligheter (ref. reklamasjon på dagens)
- Utbedring/rehabilitering av piper, etter inspeksjon utført i 2025 (vil forsøkes spredt over flere år)
- Oppdatere branninformasjon i alle oppganger (2025)
- Skilte branndører (2025)
- Gjennomføre brannøvelse (til vurdering)

Bygninger

- Utskifting av vinduer på bad (2027–)
- Utvendig vedlikehold av styrerom og garasjer (fasader som ikke er rehabilitert)
- Rengjøring av takrenner og nedløp (2025–2026)
- Rengjøring og maling av trevirke på fasaden (vurderes)
- Vedlikehold tak (sist utført 1988)

Utearealer

- Drenering (pågår) (2025–)
- Vedlikehold av tørkestativer/-båser
- Revidere treplan og utføre innplanting og felling av trær (løpende)
- Utskifting av avfallsbeholdere (mulig etablere avdelt bod for sykkelparkering og avfall)
- Oppmerking av parkeringsplasser

Diverse

- Ombygging styrerom og etablere flerbruksrom (2026–)
- Utarbeide ny vedlikeholdsplan (2025)

Annen informasjon om borettslaget

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll

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

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

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

Brannsikringsutstyr

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

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

Nye brannslukkere i fellesarealer og leiligheter ble levert i 2024.

Radon

Borettslaget gjennomførte radonmåling i leilighetene i første etasje i 2025. Resultater er gjort tilgjengelig via borettslagets nettside: [vibbo.no/ventilasjon og inneklima](https://vibbo.no/ventilasjon-og-inneklima).

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

Resultatene er godt under grenseverdien på 200 Bq/m³, og også under 100 Bq/m³, som er nivået for å iverksette tiltak.

Fakta om Lille Ekeberg borettslag

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

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

Kommunikasjon med beboerne

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

Vibbo

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

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

Vibbo er beskrevet i eget avsnitt i årsrapporten: «[Vibbo.no – nettside og kommunikasjonskanal mellom styret og beboerne](#)».

Facebook-gruppa «Lille Ekeberg borettslag – Beboere»

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

Vaktmester- og gartnertjenester

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

Renhold

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

Avfallshåndtering

Borettslaget har avfallskontainere for restavfall og papir.

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

Parkering

Borettslaget har 122 parkeringsplasser, 51 av disse har i dag ladestasjoner og én er for MC. I løpet av 2025 vil alle parkeringsplassene, unntatt de på felt A, bygges ut med ladeinfrastruktur. Les mer om dette i avsnittet om «Ladeklar» under styrets arbeid. Parkeringsplassene leies ut ved utlysning i egen gruppe på Vibbo. Tildeling av parkeringsplass skjer basert på ansiennitet/botid i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 6600710. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tillegg, innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Hvis det oppstår skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal meldes til styret, som formidler saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning.

Forsikringsavdelingen melder skaden videre til forsikringsselskapet, som om nødvendig bestiller håndverker for befaring eller reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir vurdert dekket i hht. forsikringsavtalen.

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

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

OBOS som forretningsfører

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

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

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

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

Forkjøpsrett

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

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

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

Bruk av anbud ved innkjøp

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

Miljøkonto – OBOS gir tilbake

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

Per i dag har vi kr 390 000 på vår miljøkonto. Ved bruk av pengene må tiltak som ønskes gjennomført forhåndsgodkjennes av OBOS. [Klikk her for å lese mer.](#)

Energimerking

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Kabel-TV og internett

Dagens avtale med Telia om TV- og bredbåndstjenester avsluttes 1. november 2025. Avtalen gir alle 50Mbit/s i grunnpakken kombinert med et bredt tilbud av TV-kanaler. Har du spørsmål, ta kontakt med Telias kundetjeneste, enten på chat eller på telefon 924 05 050, eller besøk hjemmesiden telia.no.

Fra 1. november 2025 overtar OBOS Nett som vår internettleverandør. Avtalen med OBOS Nett omfatter ikke kollektive TV-/strømmetjenester. Hver enkelt kan fritt velge leverandør og tegne sitt eget abonnement på TV-/strømmetjenester. Les mer om «[Ny leverandør av fibernett](#)» i eget avsnitt under styrets arbeid.

Bærekraft

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

Per april 2025 er bærekraftskartleggingen i styrerommet fullført. Det vil fremover være fokus på bærekraft i vedlikehold og drift av borettslaget.

Gjeldende avtaler

Telia – kabel-TV og internett, fram til 1. november 2025
Skan-kontroll – internkontroll lekeplass, løpende årlig
Rentokil – skadedyr / forebyggende, løpende
Tronslien (tidl. GrøntMiljø) – vaktmester- og gartnertjenester, 2023–2026
OBOS-nøkkel – løpende
Rene Trapper – vask fellesarealer, løpende fra 2022
Niwi – renhold av søppelskur og containere, løpende
Wattif (tild. Electric Freeway) – administrasjon av ladeanlegg, fra 2023
DSI – service på vaskerier
EBS – betalingssystemer vaskerier
Låshuset – service på låssystem løpende
Rørleggervakta – løpende
ElektroSivert – løpende
Lumon – godkjent leverandør av balkonginnglassing

Oversikt over gjennomførte aktiviteter, større vedlikehold og rehabiliteringer

2025	Drenering rundt enkelte av blokkene
2025	Rens av ventilasjonssjakter fra kjøkken og bad igangsatt i mai 2025 – fullføres i september
2025	Kamerainspeksjon av samtlige pipeløp
2025	Radonmåling i 1. etasje
2024	Innkjøpt nye vimpler
2024	Brannetting av gjennomføringer (Firesafe)
2024	Nye garasjeporter på begge garasjer
2024	Byttet alle brannslukningsapparater (Firesafe)
2024	Byttet lamper i alle oppganger og ved inngangspartier
2024	Montert to nye sykkelstinner
2024	Inspeksjon av alle pipeløp og ildsteder (OBRE)
2023–2024	Etablering av vaktmesterrom i nedlagt vaskeri Enoks vei 4
2023	Inspisert og rengjort sluk på balkonger
2023	Internkontroll elektro, inkl tavler og utbedringer (ElektroSivert)
2023	Rørprøver og analyser av soil-/avløpsrør (TT-teknikk)
2023	Rørprøver og analyser av vann-/kobberør (SINTEF)
2023	Piperehabilitering (del 2)
2023	Installasjon av OBOS nøkkel på ytterdør i samtlige oppganger
2022	Piperehabilitering (del 1)
2022	Oppgradering av 2 tavlerom
2022	Etablering av av 40 plantekasser
2021–2022	Oppstart foryngelses beplantning av trær
2021–2022	Nullstilling av samtlige hekker, påfylling av jord og bark
2021	Tilstanden på trær i borettslaget ble kontrollert av arborist
2021–2022	Etablering av 3 nye sittegrupper ute og 2 griller
2021	Montering av nye røykvarsler
2021	Maling av alle verandaer
2021	Oppgradering av infrastruktur for TV og internett
2020	Utarbeidet ny vedlikeholdsplan for perioden 2021–2025
2019–2020	Etablert 34 ladeplasser på felt K, L og M i løpet av 2019/20
2019	Påbegynt grønt prosjekt/utemiljø
2018	Byttet vinduer og verandadører
2018	Nytt elektronisk låssystem
2018	Oppmerking av parkeringsplassene
2018	Kontroll og nødvendige utbedringer av soilrør – rør-i-rør
2017	Startet arbeid med å skifte porttelefoner
2014	Brannslukningsapparater kjeller og loft
2014	Pusset opp inngangspartiene

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

Borettslaget og generalforsamlingen

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

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

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

Det valgte styret

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

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

Om valgkomiteen

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

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



Til generalforsamlingen i Lille Ekeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 455 176	7 027 754
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 044 456	-732 351
Tilbakeføring av avskrivning	14	142 698	173 052
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-991 838	-1 006 239
Innsk. øremerk. bankkto		-12 589	-7 040
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		182 727	-1 572 579
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 637 903	5 455 176
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 782 845	6 180 258
Kortsiktig gjeld		-144 942	-725 082
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 637 903	5 455 176

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 491 189	10 478 754	11 486 000	12 212 000
Innbetalinger		0	7 986	0	72 000
Ladeinntekter EL-bil		66 586	9 946	0	0
Antenneanlegg		97 116	93 486	90 000	90 000
Andre inntekter	3	181 783	12 000	12 000	12 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		11 836 674	10 602 172	11 588 000	12 386 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-33 276	-33 000	-33 000
Styrehonorar	5	-260 000	-236 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-142 698	-173 052	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-259 145	-246 100	-260 000	-273 000
Konsulenthonorar	7	-45 831	-103 033	-130 000	-130 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 000	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-3 594 049	-4 901 249	-4 770 000	-10 045 000
Forsikringer		-729 656	-574 286	-632 000	-758 000
Kommunale avgifter	9	-2 417 091	-2 057 533	-2 429 000	-2 751 880
Energi/fyring		-365 898	-388 535	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 054 202	-1 007 214	-1 050 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-739 734	-574 106	-571 000	-978 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 702 038	-10 351 458	-10 792 000	-17 036 880
DRIFTSRESULTAT		2 134 636	250 714	796 000	-4 650 880
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	143 105	119 675	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-1 233 285	-1 102 740	-1 326 000	-1 176 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 090 180	-983 065	-1 306 000	-1 156 000
ARSRESULTAT		1 044 456	-732 351	-510 000	-5 806 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 044 456	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-732 351		

LILLE EKEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 954 571 343, KUNDENR. 32

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	60 595 292	60 595 292
Tomt		1 834 335	1 834 335
Andre varige driftsmidler	14	3	142 701
Miljøbankkonto, øremerket		391 021	332 403
SUM ANLEGGSMIDLER		62 820 651	62 904 731
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		12 000	74 225
Forskuddsbetalte kostnader		1 087 587	1 060 010
Driftskonto OBOS-banken		1 139 892	1 293 575
Driftskonto OBOS-banken II		38 608	38 397
Sparekonto OBOS-banken		3 504 757	3 714 050
SUM OMLØPSMIDLER		5 782 845	6 180 258
SUM EIENDELER		68 603 495	69 084 989
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Opptjent egenkapital		46 600 862	45 556 407
SUM EGENKAPITAL		46 622 462	45 578 007
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 779 759	21 771 597
Borettsinnskudd	16	686 100	686 100
Avsetning bomiljøtiltak	17	370 232	324 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 836 091	22 781 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 368	537 561
Påløpte renter		6 574	109 164
Påløpte avdrag		0	78 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 942	725 082
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 603 495	69 084 989
Pantstillelse	18	28 286 100	28 286 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2025
Styret i Lille Ekeberg Borettslag

Janecke Løyning

Tom Atle Hirko

Espen F. Johannessen

Geir Millstein

Audun Dye Wikestad

Monica Svoren

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 073 869
Parkeringsleie	284 700
Driftskostnad for ladestasjon	121 500
Stikk i bod	17 020
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	11 497 089

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 100
Parkering elbil	-1 800
SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER	11 491 189

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	12 000
Automatpenger	69 408
Tilskudd fra Enova	96 250
Viderefakturert eierskiftegebyr	4 125
SUM ANDRE INNTEKTER	181 783

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 875
OBOS Prosjekt AS	-24 951
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 005
SUM KONSULENTHONORAR	-45 831

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-320 761
Drift/vedlikehold VVS	-136 432
Drift/vedlikehold elektro	-910 208
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 882 249
Drift/vedlikehold brannsikring	-298 683
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-44 040
Kostnader dugnader	-1 675
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 594 049

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 565 389
Feieavgift	-38 352
Renovasjonsavgift	-813 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 417 091

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 259
Vaktmestertjenester	-114 223
Renhold ved firmaer	-412 955
Andre fremmede tjenester	-111 129
Kopieringsmateriell	-7 163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 500
Andre kontorkostnader	-2 273
Telefon, annet	-13 275
Bank- og kortgebyr	-2 944
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-739 734

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 217
Renter av sparekonto i OBOS-banken	133 888
SUM FINANSINNTEKTER	143 105

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lånOBOS Boligkreditt	-1 233 080
Renter på leverandørgjeld	-205
SUM FINANSKOSTNADER	-1 233 285

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	10 603 044
Oppskrevet 1972	1 867 315
Tilgang 2005	48 124 933
SUM BYGNINGER	60 595 292

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.134/bnr.6 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2018	645 375
Tilgang 2019	607 500
Tilgang 2020	180 000
Avskrevet tidligere	-1 432 874
	1
LYSKASTERE	
Tilgang 2020	156 100
Avskrevet tidligere	-156 099
	1

Uteanlegg	
Tilgang 2021	467 123
Avskrevet tidligere	-324 423
Avskrevet i år	-142 698

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3
--------------------------------	----------

SUM ARETS AVSKRIVNINGER	-142 698
--------------------------------	-----------------

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS-BOLIGKREDIT**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018 -27 579 704

Nedbetalt tidligere 5 808 107

Nedbetalt i år 991 838

-20 779 759

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-20 779 759
-------------------------------------	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949 -686 100

SUM BORETTSINNSKUDD	-686 100
----------------------------	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -370 232

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-370 232
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 686 100

Pantelån 20 779 759

TOTALT	21 465 859
---------------	-------------------

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 60 595 292

Tomt 1 834 335

TOTALT	62 429 627
---------------	-------------------

0032 Lille Ekeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER 2025:

Styreleder, som er på valg:

Janecke Løyning

Vårsvingen 11
janeckeloyning@gmail.com

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Geir Millstein

Enoks vei 17
geir.millstein@wemail.no

Styremedlemmer som er på valg:

Espen Fremgaard Johannessen

Enoks vei 25
espenfj@runbox.no

Tom Atle Hirko

Barnehjemsveien 11
tom.hirko@outlook.com

Alexander Myhre Soelberg (tidligere vara,
gjenvelges som fast representant)

Barnehjemsveien 1
alex.soelberg@gmail.com

Berit Elise Roald (ny)

Enoks vei 29
b.roald@outlook.com

Som varamedlemmer foreslås:

Thomas Aga Ulvestad (ny)

Vårsvingen 15
ulv77@hotmail.com

Ulla-Kristin Støvring Holsten (ny)

Vårsvingen 9
ulla.villard@hotmail.com

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Janecke Løyning

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Alexander Myhre Soelberg

Som valgkomité foreslås:

Ina Eriksen (gjenvalg)

Enoks vei 19
ina_e@mac.com

Mariann Ravnanger Nilsen (gjenvalg)

Enoks vei 19
mariann.ravnanger@gmail.com

Valgkomitéen innstiller til gjenvalg på styreleder og to styremedlemmer, et nytt styremedlem går fra vara til fast styremedlem for den kommende valgperioden, ett nytt styremedlem kommer inn for ett år. Ett styremedlem er ikke på valg i år.

Styret vil bestå av seks medlemmer, der styreleder og tre av styrets medlemmer velges for to år det ene året og to styremedlemmer velges for to år det andre året. Dette bidrar, etter valgkomitéens vurdering, til å sikre kontinuitet i styrets arbeid og driften av borettslaget.

Valgkomitéen har som mål å sette sammen et styre som representerer borettslaget godt, med spredning på adresser, en god kjønnsbalanse og spredning i alder. Godt samarbeid og tilstrekkelig kontinuitet, kombinert med å slippe til noen nye stemmer i styret, er også viktig for vår anbefaling. Samt at de som er med i styret, så langt det er mulig, er godt egnet til arbeidet med sine ulike fagkompetanser.

Valgkomitéen presiserer i år som i fjor, at borettslagets styre skal videreføre ordningen med **møtende vara-representanter på styrets møter** i den kommende valgperioden. Dette gir vara-representantene mulighet i å delta i styrearbeidet, og – om de ønsker å stille til valg som styremedlem året etter – vil de vite hva de går til og ha kunnskap om hva vervet innebærer. Vi ønsker også at møter legges til dager der alle kan delta, og at møteinnkalling sendes ut i god tid.

Vi anmoder også styret om en god og vennlig tone i sosiale medier.

Dato 05.05.2025

I valgkomiteen for Lille Ekeberg Borettslag

.....
Ina Eriksen /s/
.....

.....
Mariann Ravnanger Nilsen /s/
.....

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 32 Selskapsnavn: LILLE EKEBERG BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Janecke Løyning velges som møteleder ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Varmepumper tillates i Lille Ekeberg borettslags leiligheter etter nærmere utredning og retningslinjer.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring i husordensregler

Spesielt støyende aktiviteter, som banking, bruk av elektrisk verktøy o.l er kun tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–16.00 på lørdager.

Musikkøvelser er tillatt i tidsrommet 08.00–19.30 på hverdager og 10.00–18.00 på lørdager.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Janecke Løyning

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Alexander Myhre Soelberg

☐ Espen Fremgaard Johannesen

☐ Tom Atle Hirko

Styremedlem halv periode (kun 1 skal velges)

☐ Berit Elise Roald

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Thomas Aga Ulvestad

☐ Ulla-Kristin Støvring Holsten

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Ina Eriksen

☐ Mariann Ravnanger

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Janecke Løyning

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Alexander Myhre Soelberg



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 127.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Styrets innstilling

Styreleder Janecke Løyning foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak:

Janecke Løyning velges som møteleder



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 112

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Tor-Ivar Wammer og Inger Henriette Paulsen velges



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 109

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 18

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: 110

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. 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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 105

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310.000,-.

Justeringen på 50.000,-, utgjør 232,- kroner ekstra per leilighet i året.

Begrunnelse for økning

Styregodtgjørelsen har lenge ligget vesentlig lavere enn gjennomsnittet for borettslag på tilsvarende størrelse og alder, og med tilsvarende vedlikeholdsbehov. Med foreslåtte økning nærmer vi oss gjennomsnittet.

Arbeidsmengde: Styret har hyppige møter og legger ned mye tid på styrearbeid og følger tett opp ulike prosesser og større vedlikeholdsprosjekter.

Rekruttering: Det er utfordrende å rekruttere til styret. Et økt honorar, som kompensasjon for arbeidsbelastningen kan bidra til større interesse for å påta seg tillitsverv for borettslaget.

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

Fordeling av honorar

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

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 310.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 101

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Varmepumper (forslag fra Berit Roald og Sølvi Løchen)

Fremmet av: Sølvi Løchen

Varmepumper minsker strømforbruket og gir varme om vinteren og nedkjøling om sommeren. Man vil oppnå lavere kostnader til strøm og mer behagelige innendørstemperaturer.

Det er behov for at styret utreder hvilken varmekilde som egner seg best og hvilke konsekvenser varmepumper kan få (støy, spillvann, ventilasjon, eksteriør, mm.). Dessuten undersøke om det finnes støtteordninger for varmepumper (for eksempel Enova). I tillegg utarbeides felles retningslinjer for installering av varmepumper.

Det vil være valgfritt å installere varmepumpe.

Styrets innstilling

Kommentar

Styret har arbeidet med å kartlegge/belyse fordeler og mulige ulemper ved å tillate installasjon av varmepumper i borettslaget. Vi har hatt dialog med ventilasjonsspesialister, gjort egen research og bedt om innspill på vibbo.

Til slutt har vi sett på et utkast til retningslinjer/regler dersom saken skulle få flertall.

Fordeler

- Miljøvennlig og lavere energiforbruk til oppvarming
- Bedre inneklima
- Kan brukes til kjøling om sommeren

Ulemper/utfordringer

- Inngrep i fasade
- Kostbar installasjon og kostbart å tilbake stille
- Støy fra varmepumpen
- Vibrasjon som forplanter seg i bygningen
- Mulig dryppelyd fra spillvann
- Håndtering av spillvann
- Ikke egnet på innglasset balkong
- Forsikringsdekning ved evt skader – det er mulig at skader dekkes av borettslagets «ting»-forsikring, det er også mulig at dette kan føre til økt forsikringspremie, egenandel må i alle tilfeller dekkes av den som eier varmepumpen
- Liten økonomisk gevinst – kostbar anskaffelse og montering gir ingen gevinst ved strømforbruk under 15 000 kW/h i året
<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/varmepumper/luft-til-luft-varmepumpe/>
Varmepumpekalkulator:
https://varmepumpe.no/varmepumpe-kalkulator?utm_source=adwords_search&utm_medium=c&utm_campaign=61171

Utkast til retningslinjer/regler

Reglene skal sikre riktig plassering, montering og fornuftig bruk for å unngå at naboer opplever plager med støy og vibrasjon.

Krav til varmepumpe:

1. Maks støy ved drift 35 dB
2. Må ha funksjon for nattmodus for å reduseres støy på natten

Krav til installasjon/drift:

1. Installerer av f-gass-sertifisert installatør tilhørende f-gass-godkjent firma
2. Plasseres på egen balkong, på balkonggulvet, under balkongrekkverk og ikke synlig fra utsiden
3. Vibrasjonsdempere må benyttes
4. Kobles til en jordet strømkurs med jordfeilbryter
5. Spillvann dreneres ned taknedløpet
6. Varmekabel må installeres i hele taknedløpet, for å unngå frostskafer om vinteren

Søknadsplikt:

Montering av varmepumpe er søknadspliktig til styret. Søknad må inneholde:

- Dokumentasjon på at installatør er f-gass-sertifisert og firmaet f-gass-godkjent
- Dokumentasjon på at valgte varmepumpe tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
- Plan for montering og vedlikehold/serviceavtale

Beboer som ønsker å installere varmepumpe plikter:

1. å velge en varmepumpe som tilfredsstiller borettslagets "Krav til varmepumpe"
2. at installasjon og drift tilfredsstiller borettslagets "Krav til installasjon/drift"
3. å inngå en serviceavtale og at service utføres iht plan/avtale slik at plager med støy og vibrasjon unngås, også over tid
4. å benytte nattmodus, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
5. å begrense bruk av aircondition, i tråd med husordensreglene for ro i borettslaget
6. å sørge for at spillvann dreneres ned taknedløpet
7. å installere og drifte varmekabel i taknedløpet for å unngå at spillvann forårsaker frostskafer
8. å fjerne sin varmepumpe og tilbake stille fasaden for egen regning ved:
 - mislighold av regler og plikter
 - berettigede klager som følge av støy/vibrasjon
8. – arbeid som må utføres på fasaden

Beboer har alt ansvar for sin egen varmepumpe og vil bli holdt erstatningspliktig dersom installasjon og/eller bruk av varmepumpen fører til skader.

Husk at vi stemmer over om montering av varmepumper skal tillates for de som ønsker det, og ikke om man selv ønsker å installere varmepumpe.

Styret ønsker ikke å ta stilling i denne saken.

I

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 73

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Endring i husordensregler

Fremmet av: Mariann Ravnanger

Ønsker å gjøre husordensreglene noe mer skjerpet på tidsrom for når det er tillatt med støy. Vi bor i veldig lite lydisolerte bygg, og byggestøy er krevende når det pågår over lengre tid og spesielt når det utføres på helg. Derfor ønsker jeg å verne mer om helg, og ønsker derfor å endre tidspunkt for avslutning på støyende aktivitet fra 18 til 16.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er å **mot** forslaget om endring i husordensreglene.

Under begrunner vi hvorfor:

Kommentar

Dagens husordensregler om ro i borettslaget lyder, i sin helhet, som følger:

3. Ro i borettslaget

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

Det skal være ro mellom kl. 23.00–06.00.

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

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

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

Når man bor i borettslagsblokk, må det forventes noe støy fra naboer. Man må ta hensyn til, men også tåle sine naboer. Samtidig skal man kunne leve et fritt og godt liv uten urimelige regler og begrensninger.

Styret har forståelse for at det i enkelte blokker kan være støy fra oppussing over lengre tid, ved at lyd og vibrasjon forplanter seg i blokk. Spesielt når flere leiligheter selges i samme periode kan dette vare lenge.

Innstramming av husordensreglene gjør kanskje slike perioder bedre for naboene, men rammer også beboere som en sjelden gang bruker lørdagen på reparasjoner og prosjekter som kan skape støy.

Å begrense tidsrommet det er tillatt å utføre spesielt støyende aktiviteter, vil nødvendigvis fjerne behovet for å utføre slike aktiviteter, man vil kun begrense tidsrommet de kan utføres. Styret mener det bør være mulig å utføre små reparasjoner i hjemmet ved behov, uten risiko for å bryte husordensreglene.

Styret anbefaler å stemme mot forslaget om endring i husordensreglene, og beholde dagens tekst, som gjengitt i styrets innstilling under «Kommentar» lenger opp.

Forslag til vedtak:

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 75

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Janecke Løyning (101 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Janecke Løyning

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Atle Hirko (84 stemmer)

Espen Fremgaard Johannesen (93 stemmer)

Alexander Myhre Soelberg (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Atle Hirko

Espen Fremgaard Johannesen

Alexander Myhre Soelberg

Styremedlem halv periode (1 år)

Følgende ble valgt:

Berit Elise Roald (92 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Berit Elise Roald

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ulla-Kristin Støvring Holsten (88 stemmer)

Thomas Aga Ulvestad (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ulla-Kristin Støvring Holsten

Thomas Aga Ulvestad

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Ina Eriksen (88 stemmer)
Mariann Ravnanger (85 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ina Eriksen
Mariann Ravnanger

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janecke Løyning (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Janecke Løyning

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Myhre Soelberg (95 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Alexander Myhre Soelberg

Nabolagsprofil

Enoks vei 2 - Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ekeberg hageby Linje 34, 34X	4 min 0.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	19 min 1.7 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.8 km
Oslo Gardermoen	37 min

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	20 min 1.6 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	5 min 2.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	5 min 2.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	18 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	23 min 1.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

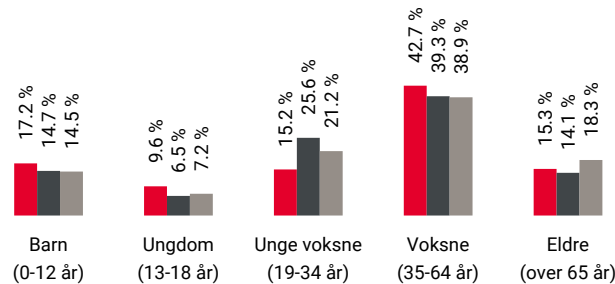
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lille Ekeberg/Ekeberg hag...	1 602	703
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lille Ekeberg barnehage (1-5 år) 131 barn	2 min 0.2 km
Vårveien barnehage (1-5 år) 88 barn	6 min 0.4 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Spar Simensbråten	8 min
Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	14 min 0.9 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. Buss



2. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



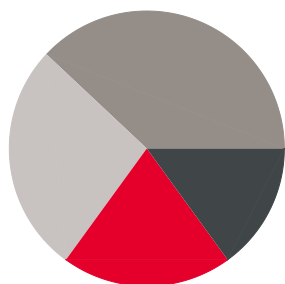
Gateparkering

Lett 87/100

Sport

⚽ Ekeberg skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km	
⚽ Ekebergsletta	14 min	🚶
Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	1.2 km	
🚴 FitnessRoom Kværnerbyen	18 min	🚶
🚴 SATS Ryen	23 min	🚶

Boligmasse



- 20% enebolig
- 15% rekkehus
- 38% blokk
- 27% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Manglerud Senter

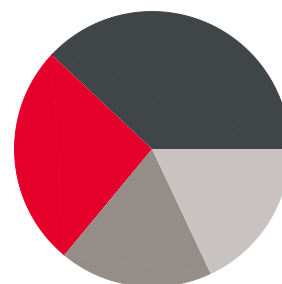
5 min 🚗



Ditt apotek Kværnerbyen

19 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



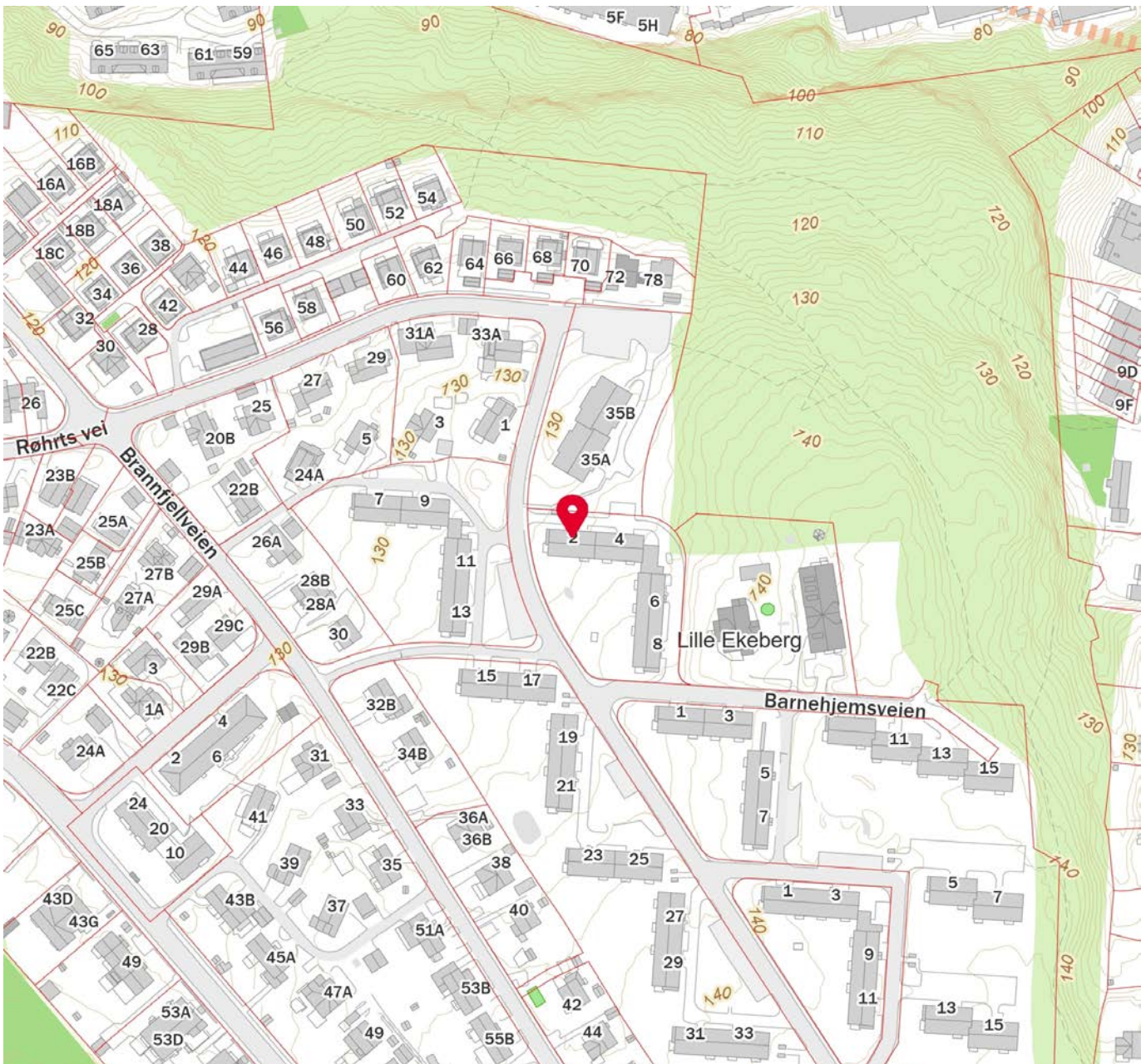
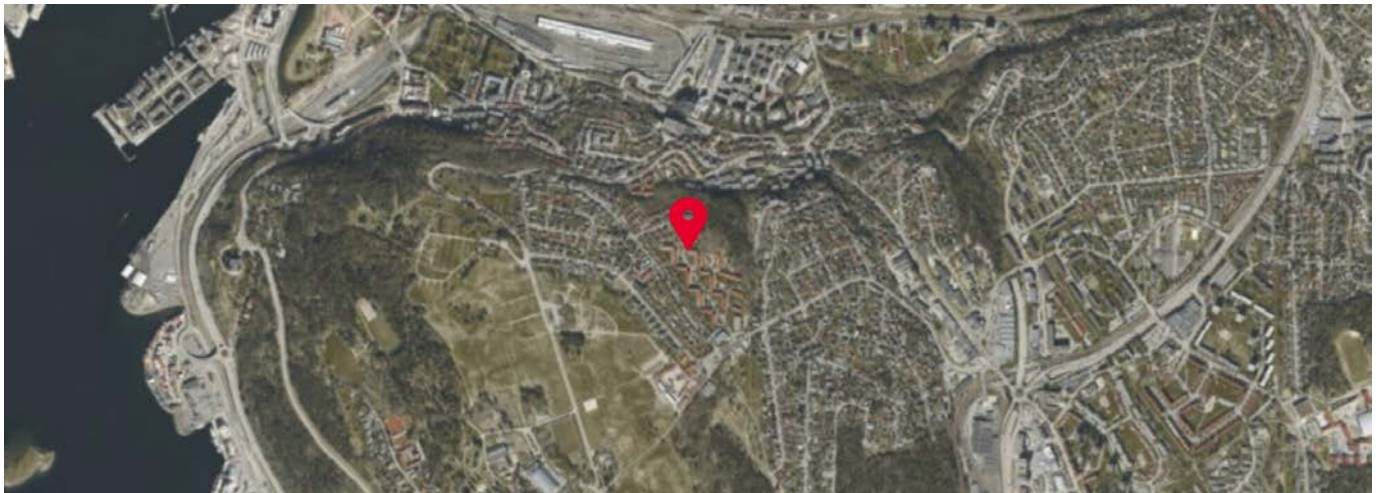
0%

47%

- Lille Ekeberg/Ekeberg hageby
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Enoks vei 2
1181 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393
E-post: helen.holthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre