Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Vårsvingen 9
1181 OSLO
Gnr./Bnr.: 134/6
Andelsnr. : 188
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 91 m²

Totalt bruksareal (BRA): 91 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.12.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Lars Erik Bergersen

Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

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

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

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

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

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

Forklaring av tilstandsgrader

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

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

Dokumentasjonskrav

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

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

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.12.2025
Referansenummer	15077686
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1444
Hjemmelshaver/selger	Sara Anne Warhuus
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Sara Anne Warhuus
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	3 °C
Rapportdato	16.12.2025 15:27

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vårsvingen 9
Postnummer/sted	1181 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	134/6
Andelsnr.	188
Borettslag / Sameie	LILLE EKEBERG BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 19881 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1950		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Lille Ekeberg Borettslag beliggende i bydel Nordstrand, Oslo kommune. Borettslaget består av 216 borettslagsandeler med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte adkomstveier/internveier, gressplen, trær og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over 3.etasjer samt kjeller og kaldtloft. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i saltaksform utvendig tekket med takplater(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 30db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2018. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trapperom/trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong.

Leiligheten disponerer en loftsbod og to kjellerboder.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Annet	8	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	67		9	76	
	Entré, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken.		Innglasset balkong inkludert yttervegg.		
Kjeller		15		15	
		To kjellerboder på henholdsvis 7 og 8 m².			
SUM	67	15	9	91	
	Total bruksareal: 91 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 66 m² P-ROM og 10 m² S-ROM. Innvendig bod samt innglasset balkong utgjør S-ROM.

Leiligheten disponerer en loftsbod, merket med nr 345.
Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på henholdsvis 7 og 8 m², merket med nr 146.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom opplyst å være fra ca 2008(selgers opplysning). Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt trepanel med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant. Dusjnisje med forheng og ett-greps dusjarmatur på vegg. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder på ca 100 L fra 2008 plassert i skap over vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil plassert i himling.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

TG 2

Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak bør iverksettes ved behov.
Vannrør	Vannrør av kobber synlig i vegg mellom bad og kjøkken er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 9 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
Annet	Sikkerhetsventil på bereder mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming/bruk samt oppbygning(murvegger)er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkkenløsning opplyst å være fra 2008(selgers opplysning). Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Flislagte vegger mellom benkeplate og overskap, overskapsbelysning og stikkontakter. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp. Frittstående kjøleskap med frysedel. Integrert ventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Hovedstoppekran for vann plassert i vegg med tilkomst fra kjøkkeninnredning. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Veggoverflater utført i malt mur/betong. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Annet

	Ventilasjon og avtrekk	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast) og det er i tillegg separat ventilering av rommet.
	Overflater gulv	Parkettgulv har stedvis noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Innredning	Kjøkkeninnredningen har stedvis noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, fliser med gulvvarme i entré. Veggoverflater utført i malte glatte flater/malt mur/betong. Himlingsflater utført i malte glatte flater med downlights. Hvite profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom 1. Skyvedørsgarderobe på soverom 2. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein rehabilitert ca 2019.
Peisovn med glassdør i stue.

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

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 1.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Skjevhetsmåling		
	Skjevhetsmåling		Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 6 mm i stue og ca 3 mm på soverom 1. Dette er vurdert og funnet i orden.

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

Vannrør av typen rør-i-rør samt kobber. Hovedstoppekran for vann plassert i vegg med tilkomst fra kjøkkeninnredning. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på ca 100 L fra 2008 plassert på bad. Naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:		
	Hovedstoppekran		
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Skjulte avløpsrør er av ukjent tilstand. Restlevetiden er ukjent.
TGIU	Stakeluke		Eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke inspisert grunnet plassering.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggår samt diverse oppgraderinger/utbedringer i senere tid.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappegang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999.
Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).
Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 30db. Balkongdør og vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 2018.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt innglasset balkong på 8 m² Bærende konstruksjoner av betong belagt med trefliser.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,41 meter på bad, ca 2,44 meter på kjøkken, ca 2,48 meter i entré og soverom og ca 2,50 meter i stue.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura datert 20.09.2021 vedrørende bytte av servantbatteri.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring datert 22.10.2006 vedrørende diverse el-arbeid i leiligheten. Fremlagt samsvarserklæring datert 12.02.2020 vedrørende skifte av termostat til varmekabel på bad. Fremlagt samsvarserklæring datert 08.04.2021 vedrørende diverse el-arbeid. Mere detaljert informasjon kan fremvises av selger.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 09.12.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

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

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

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

Eksempler

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

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

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

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

Eksempler

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

Definisjoner

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

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

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

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

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

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



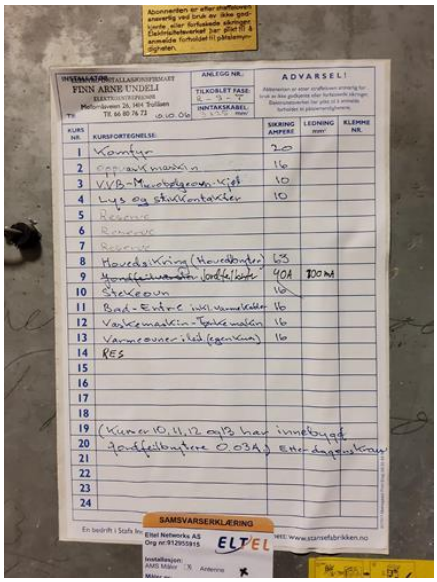
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Hovedsluk bad.]



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



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250031
Addresse	Vårsvingen 9		
Postnr.	1181	Sted	OSLO
Selgers navn	Sara Anne Warhuus		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

KLP

Polise/avtalenr.:

21498875

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Liten sprekk bakerst på toalettsetet. Har tettet med silikon.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av ventil på varmtvannsbereder på grunn av lekkasje (to ganger). Sist i 2022. Nytt blandebatteri på vask på badet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Fakturaer.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny termostat på varmekabler bad. Sukkerbiter etter fjerning av elektrisk takvifte. Nye downlights på bad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Feil med pipe. Ordnet av borettslaget.

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nye vinduer og balkongdør i regi av borettslaget i 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har alle papirer

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

På våtrom. Byttet sikring til stikkontakt på kjøkken

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Boligmappa

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia i 2017

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ikke følgende: "Bod: Stikkontakt med jordingskontakt uten jordforbindelse var montert der jording ikke var påkrevd. Kjøkken: Det var ikke tilfredsstillende tilgang til stikkkontakt til varmtvannsbereder. Begge kan utføres av eier"

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Borettslaget har målt radonverdier i første etasje. Kjenner ikke verdiene.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Har selv ved hjelp av venner fjernet gammelt skap på soverom 2, lagt nytt gulv og satt inn skyvedørsgarderobe. Har selv satt inn 2 ventilasjonsluker på kjøkken da dette manglet. Ventilasjonsanlegget ble renset av borettslaget i 2025 og fremstod som OK.

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget har en vedlikeholdsplan. beskrives i prospektet fra megler.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fant svartsopp i hjørnet på soverom 2 da vi fjernet gammelt skap i 2019. Tok på soppdrepende middel, og malte over. Ingen tegn til svartsopp etter dette.

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Var rotter på loftet før jeg flyttet inn i 2013. Tiltak gjennomfør av borettslaget.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Kun naturlig ventilasjon! Viktig med lufting på bad, og at man holder ventilasjonslukene i leiligheten åpne. Vaskemaskin på bad fyller seg av og til med små mengder vann. Trolig en ventil som må byttes.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 04.01.2026

Signert av *Sara Anne Warhuus*

Initialer selger:
S W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sakstype	Periodisk inspeksjon
Saksnummer	4098969
Status	Lukket
Kontrolldato	30.03.2017
Målenummer	7359992901591881
Dokumentdato	12.12.2025

Tilsynsrapport

Det er ikke registrert noen åpne avvik i denne rapporten.
Kontrollen er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten.

Generell kommentar

Anmerkninger: Bod: Stikkontakt med jordingskontakt uten jordforbindelse var montert der jording ikke var påkrevd. Kan utbedres av eier ved at stikkontakten plomberes slik at den ikke kan nyttes. Kjøkken: Det var ikke tilfredsstillende tilgang til stikkontakt til varmtvannsbereder. Det kan løses av eier/bruker ved å etablere inspeksjonsrute. Veranda: Kabelen var ikke forsvarlig festet (ca 1,5meter). Kan utbedres av eier/bruker.

Alt ser bra ut!

Det er ikke registrert noen avvik eller anmerkninger i denne rapporten.

Elvia AS
Postboks 4100
2307 Hamar

Kundeservice
02024
Man.–fre. 09:00–16:00
kundeservice@elvia.no

Følg oss på
elvia.no
facebook.com/elviaoffisiell

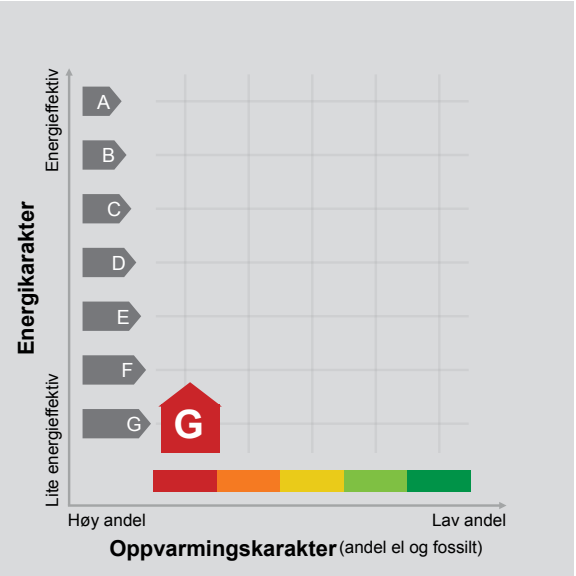
Elvia AS
Postboks 4100
2307 Hamar

Kundeservice
02024
Man.–fre. 09:00–16:00
kundeservice@elvia.no

Følg oss på
elvia.no
facebook.com/elviaoffisiell

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LILLE EKEBERG BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	1181
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	134
Bruksnummer	13
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80291779
Merkenummer	Energiattest-2025-211036
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Enoks vei 35	80291779	H0301	0	0	197
Enoks vei 6	81124132	H0301	0	0	173
Barnehjemsveien 5	81371334	H0301	0	0	181
Enoks vei 19	80291736	H0301	0	0	157
Enoks vei 29	80291752	H0301	0	0	166
Vårsvingen 9	80291345	H0301	0	0	189
Enoks vei 27	80291752	H0301	0	0	165
Enoks vei 11	80291795	H0301	0	0	149
Enoks vei 13	80291795	H0302	0	0	150
Enoks vei 8	81124132	H0302	0	0	174
Barnehjemsveien 7	81371334	H0302	0	0	182
Enoks vei 21	80291736	H0302	0	0	158
Enoks vei 37	80291779	H0302	0	0	198
Vårsvingen 11	80291345	H0302	0	0	190

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	40 m²
Areal tak	65 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,29 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,82 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,10 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	211,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.5.2019
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	185,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	254,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	18 107 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	278,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	15 524 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	278,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 107 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	18 107 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	18 107 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig 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-antenner, 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 karmer. 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 utskiftning av termoruter og ytterdører til gateplan til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

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 èn 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 besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

(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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- vilkår for å være andelseier i borettslaget

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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 byggteknisk 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 unødig 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 inneklima på borettslagets nettside.

15. Brannvern

Brannsikringsutstyr
Ifølge loven skal hver bolig være utstyrt med røykvarsler og brannslokkingsutstyr, 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 lithiumatterier (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.

Nabolagsprofil

Vårsvingen 9 - Nabolaget Lille Ekeberg/Ekeberg hageby - vurdert av 120 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Simensbråten Linje NC2, 23, 34, 34X	3 min 0.2 km
Ryen T-bane, buss	16 min 1.3 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Sportsplassen Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.8 km

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	4 min 0.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	17 min 1.3 km
Bekkelaget skole (1-7 kl.) 580 elever, 27 klasser	22 min 1.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	5 min 2.1 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 597 elever, 36 klasser	15 min 1.4 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 3.3 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 3.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

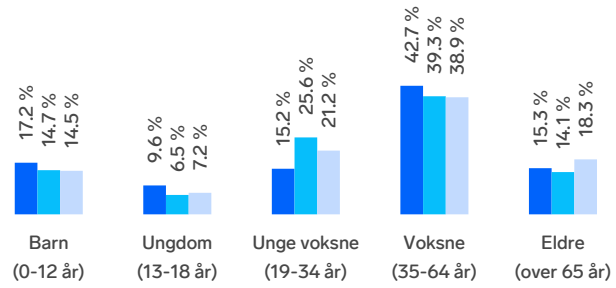
Kvalitet på skolene

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	3 min 0.2 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km

Dagligvare

Spar Simensbråten	5 min
Nærbutikken Konowsgate PostNord, søndagsåpent	14 min 1 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 94/100

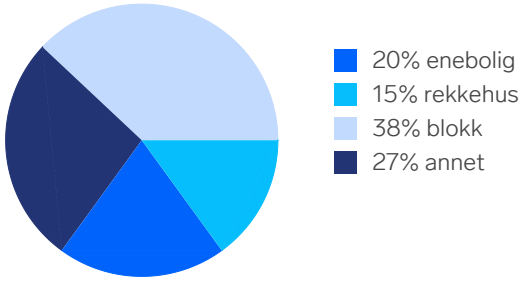
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Gateparkering
Lett 87/100

Sport

Ekeberg skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
Ekebergsletta Aktivitetshall, fotball, sandvolleyball	11 min 1 km
FitnessRoom Kværnerbyen	18 min
SATS Ryen	20 min

Boligmasse



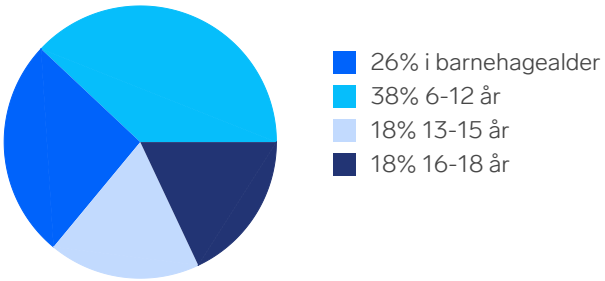
«Det er hyggelig her, fint for barna å vokse opp. Nært skog og mark, men også nært byen.»

Sitat fra en lokalkjent

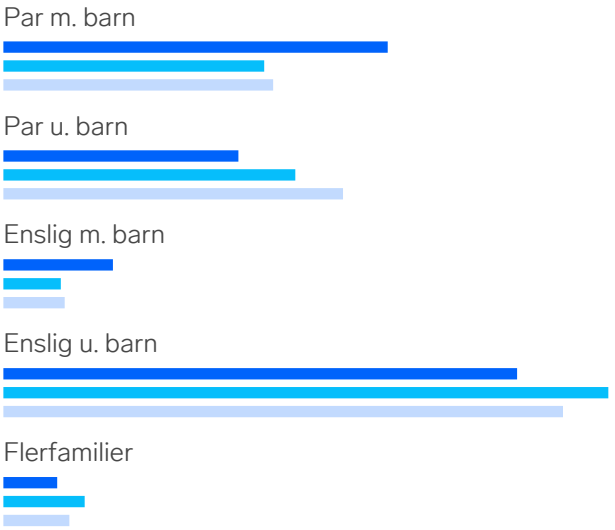
Varer/Tjenester

Manglerud Senter	22 min
Ditt apotek Kværnerbyen	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



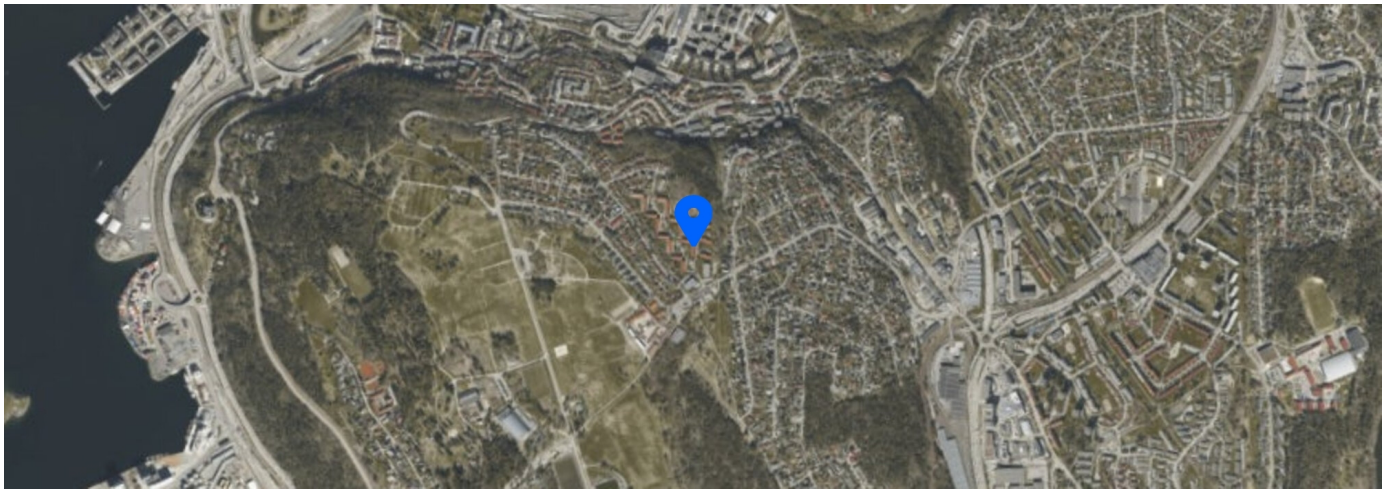
Familiesammensetning

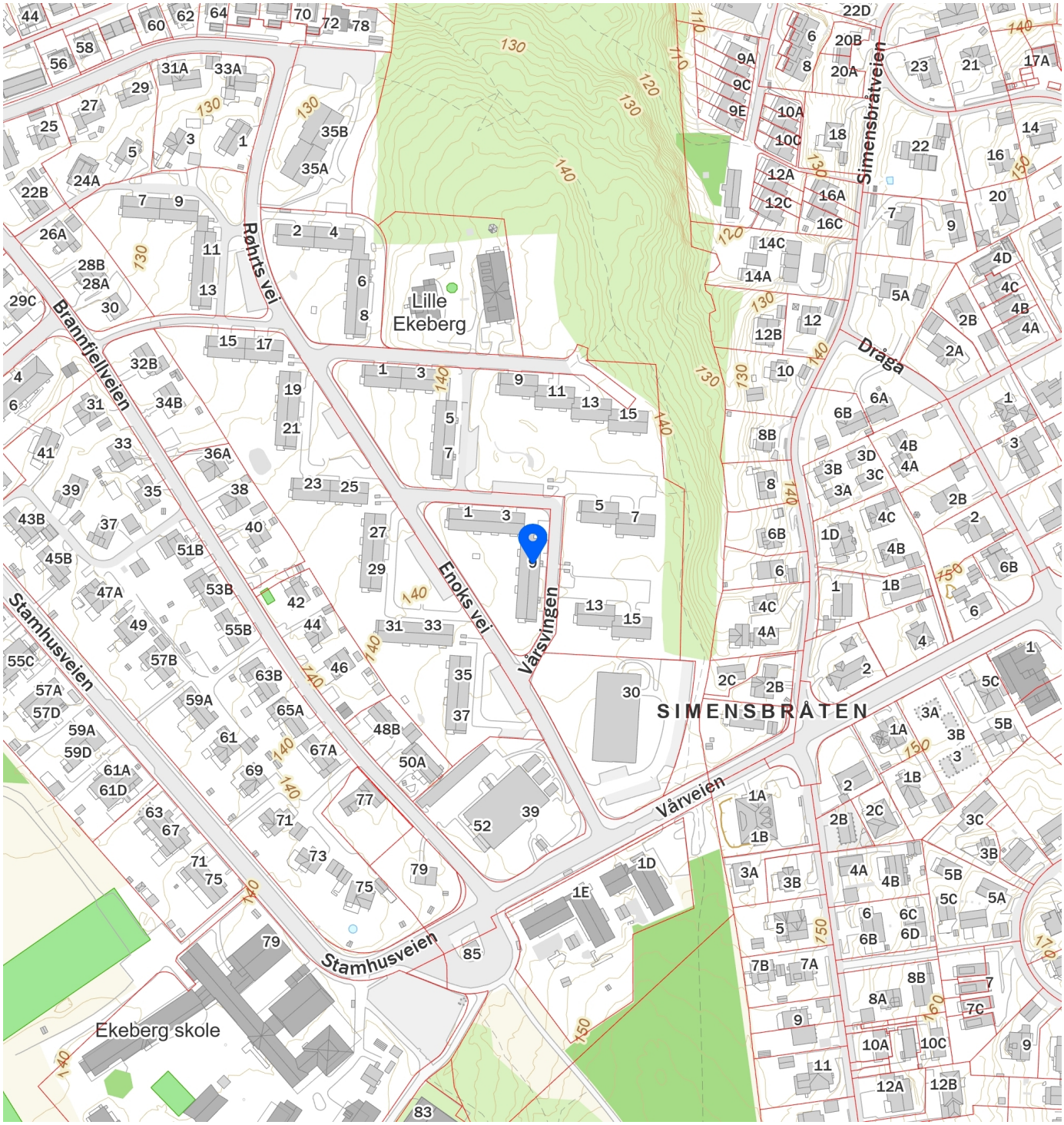


Sivilstand

		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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





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

OBOS
Eiendomsforvaltning



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. Installeres 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 frostskader 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 frostskader
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 forvente 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 blokka. 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 nødig 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 vi motta. Styret begrenser bruk av SMS-varsel 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 (borett), 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 sykkelen 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 måte 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)
- Branntetting av gjennomføringer (Firesafe)
- Radonmåling (resultater er publisert på Vibbo i temateksten «Ventilasjon og inneklima»)
- Inspisert og renset 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)
- Rehabilitere 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.

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

Resultatene er godt under grenseverdien på 200 Bq/m^3, og også under 100 Bq/m^3, 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 godkjennelse 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	Branntetting 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 sykkelskinner
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-/kobberrør (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 taktekking. 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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 fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 455 176**	**7 027 754**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
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**
ÅRSRESULTAT		**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
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 100
Parkering elbil	-1 800
SUM INNKREVDE 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-142 698**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
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 GJELDSBREVLÅN		**-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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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 3. februar kl. 09:00 og lukker 6. februar 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.

Borettslagets fellesavtale for internett

Borettslagets avtale med Telia (tidligere Get) strekker seg så langt tilbake som til 2012 – og mulig enda lengre – hele historikken er dessverre ikke tilgjengelig digitalt. Nåværende avtaleperiode går ut i 2025. Det siste året har vi hatt endel problemer med internett og TV, og tiden er inne for å oppgradere til fibernett inn i hver leilighet.

Styrets oppgave er å fremforhandle en fellesavtale som er best mulig tilpasset beboernes behov og vaner, og samtidig sørge for at felleskostnadene holdes nede.

Veivalg

Statistikk fra SSB/Norsk mediebarometer viser at bruken av internett øker for alle aldersgrupper. Mens antallet som ser direkte-TV har gått kraftig ned.

Vi står nå ved et veivalg, der det er naturlig å vurdere om den kollektive avtalen skal inneholde:

- En kombinasjon av internett og TV-pakke som vi har i dag
- Kun raskt internett og fleksibilitet til å velge TV-/strømmetjenester individuelt

Sett deg godt inn i saken før du stemmer

Etter et grundig forarbeid har vi kommet fram til to alternativer som vi tror er gode valg for fellesskapet. Når vi nå stemmer over ønsket alternativ velger vi også hva en ny fellesavtale skal inneholde.

Vi anbefaler alle å sette seg grundig inn i saken, og lese vedleggene som inneholder informasjon fra Norsk mediebarometer og en sammenligning av vurderte løsninger. Hvis noe er uklart still gjerne spørsmål i kommentarfeltet under saken.

Godt valg!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, 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

Janecke Løyning foresås som møteleder

Forslag til vedtak

Janecke Løyning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Jostein Lund og **Miri Camilla Jørgensen** er valgt.

Forslag til vedtak

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne saken inneholder to vedlegg.

I vedlegget *Sammenligning og valgmuligheter* vises en skjematisk oversikt og sammenligning av de to avtalene vi skal stemme over. I oversikten vises også et alternativ vi har vurdert som unødvendig dyrt og for lite fleksibelt, spesielt for de som kun har behov for raskt internett.

I vedlegget *Norsk Mediebarometer* vises grafikk hentet fra SSB som viser utviklingen i TV- og internettbruk.

Nedenfor presenteres de to alternativene vi skal stemme over:

OBOS Nett
Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: **1000 Mbit/s**
- TV-/strømmetjenester:
  – **Velges og faktureres individuelt (Allente, RiksTV eller Strim med OBOS-rabatt)**
  – **NRKs kanaler er tilgjengelig for alle via internett uten ekstra kostnad**
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: **Gratis**
- Responstid hjelpetelefon: **1,53 minutter i snitt i 2023**

Priser:

- **Kr 619 488,00 per år (prisgaranti i 5 år)**
- Totalt for 5 år: **kr 3 097 440,00 (prisgaranti i 5 år)**
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Alle i borettslaget får maks internetthastighet, ingen vil ha behov for å kjøpe ekstra internetthastighet.
- Individuelle behov for TV- og strømmetjenester dekkes ved at de som ønsker selv velger leverandør og innhold, og faktureres individuelt. OBOS Nett har avtale med Allente, RiksTV og Strim for rabatterte tjenester, og bistår med installasjon samtidig som fiber legges inn i leilighetene.
- TV kan velges inn og ut etter ønske, ikke bundet til én TV-leverandør.
- Avtalen gir det samme tilbudet om maks internetthastighet til alle husstander.
- Laveste kostnad for borettslaget.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Telia Flex bredbånd 1000
Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: **1000 Mbit/s** eller **50 Mbit/s + Basis TV-pakke + 5 poeng**

- TV-/strømmetjenester: **Basis TV-pakke kan velges til fordel for internetthastighet, i tillegg kan hver enkelt husstand kjøpe tilleggspoeng hos Telia for større TV-/strømmepakke og/eller raskere internett**
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: **Mot betaling per punkt**
- Responstid hjelpetelefon: **Erfaringsmessig 20–60 minutter**

Priser:

- **Kr 751 824,00 pr år (prisjustering hvert år)**
- Totalt for 5 år: **3 991 536,00 (inkl. 3% prisjustering)**
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Hver husstand velger selv om de ønsker
  – 1000 Mbit/s (maks internetthastighet) eller
  – en kombinasjon med 50 Mbit/s + basis TV-pakke.
- Ved begge valg kan man kjøpe tilleggspoeng for ekstra TV-innhold og/eller internetthastighet.
- Avtalen favoriserer husstander som har behov for basis TV-pakke og lav internetthastighet.
- Dyreste av de to forslagene, men rimeligere enn dagens avtale.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Antatt behov for fremtiden
Dagens avtale med Telia:

- TV-/strømmetjenester: **Basis TV-pakke + 55 poeng**
- Internetthastighet: **50 Mbit/s**
- Årskostnad 2025: **kr 1 087 587,00**

TV-vaner: Måten vi ser på TV er endret siden dagens fellesavtale ble inngått. Tidligere så flere direkte-TV, man så på det som ble vist på kanalen der og da, og flere kanaler å velge mellom var en fordel.

I dag ser vi TV på en annen måte, mange bruker strømmetjenester og apper på smart-TV, og ser på det de ønsker når det passer. Man trenger ikke lenger se direkte-TV i «sanntid». Det er også stor forskjell på hva vi ønsker å se, noen ser kun nyheter, andre mest sport, filmer eller serier. Det er store variasjoner.

En kostbar TV-pakke, tilsvarende dagens, vil med stor sannsynlighet ikke passe alle, derfor tror styret fleksibiliteten ved å selv kunne velge både leverandør og størrelsen på en TV-pakke vil være beste løsning.

Internett: Bruken av internett øker jevnt blant alle aldersgrupper (se vedlegg). Alle TV- og strømmetjenester leveres over internett. Mange har hjemmekontor, og de fleste har en telefon som er koblet til internett. I tillegg bruker alarmsystemer, lydanlegg og husholdningsmaskiner som koketopper, stekeovner, vaskemaskiner, støvsugere mm. internett – listen er lang, og behovet for god internettkapasitet og hastighet øker.

Vi har i dag rundt 100 husstander som betaler ekstra for høyere internetthastighet. Dette tyder på at internetthastigheten i dagens avtale ikke er tilstrekkelig. For å møte fremtidens behov og sikre at alle får tilstrekkelig internett vil en løsning med maks hastighet til alle husstander være et godt valg for borettslaget. Dette vil gi stor frihet for individuelle valg og vil holde kostnadene for fellesskapet nede.

Styrets innstilling

Styret er delt i om det er riktig å komme med en innstilling i saken. Et mindretall i styret ønsker ikke å ta stilling.

Flertallet i styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 1. OBOS Nett som ny leverandør av internett.

- Med OBOS Nett er alle sikret maks internetthastighet.
- Hver husstand står fritt til å velge ønsket TV-/strømmeavtale som faktureres individuelt. OBOS Nett har avtaler med aktører som gir oss gode priser (se vedlegg).
- Felleskostnadene kan holdes nede og videre økning (i 2026) kan flate noe ut. Samtidig får vi noe mer rom i budsjettet for nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Ved å velge **OBOS Nett** fremfor avtalen med Telia, **sparer vi:**

- kr 132 336,00 første år
- kr 894 096,00 over en fem års periode (inkl. estimert prisøkning på 3%)

Sammenlignet med dagens avtale **sparer vi**:

- kr 482 275,00 første år (inkl. kostnader for mobilt bredbånd til ladestasjonene som i dag dekkes over leie av ladeparkeringsplasser).

Forslag til vedtak 1
OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)

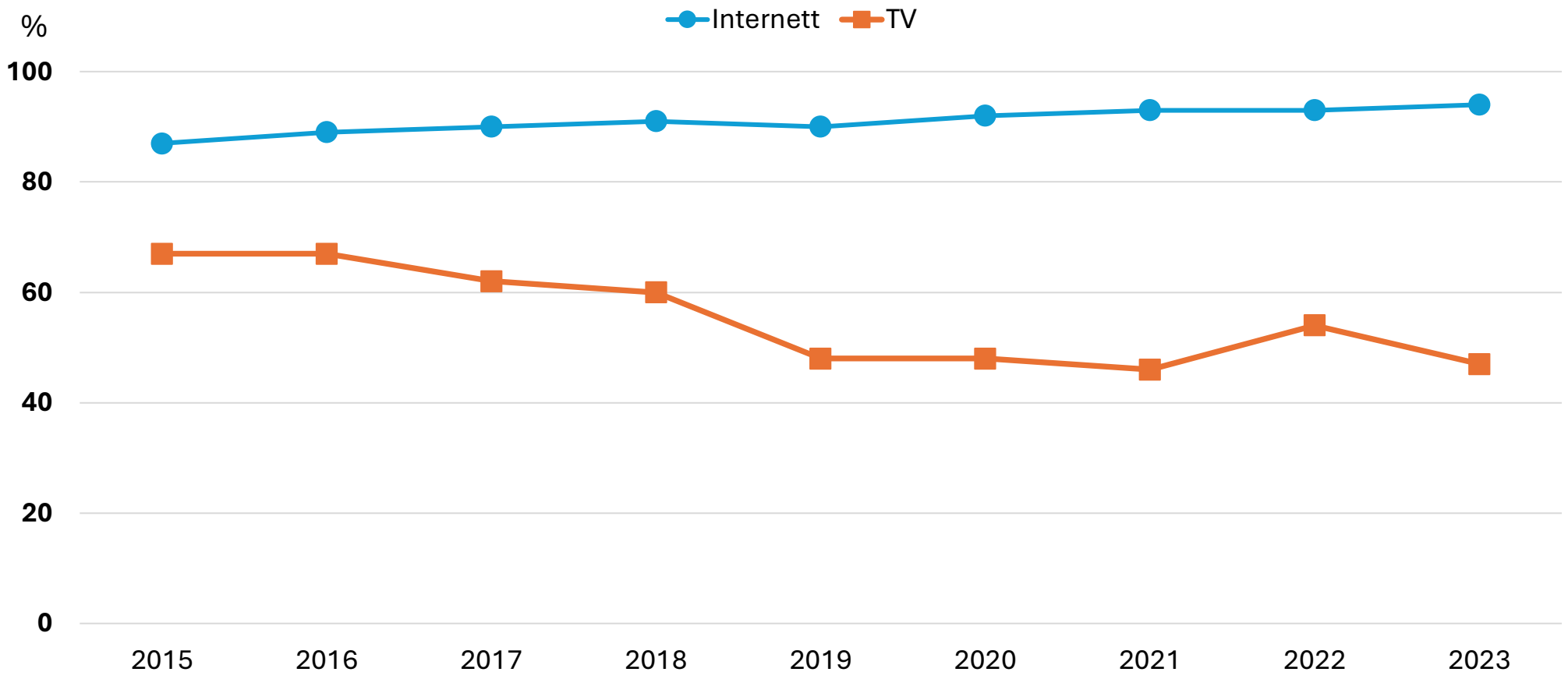
Forslag til vedtak 2
Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)

Vedlegg

1. Norsk Mediebarometer.pdf
2. Sammenligning og valgmuligheter.pdf

Samlet bruk av TV og internett per år

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

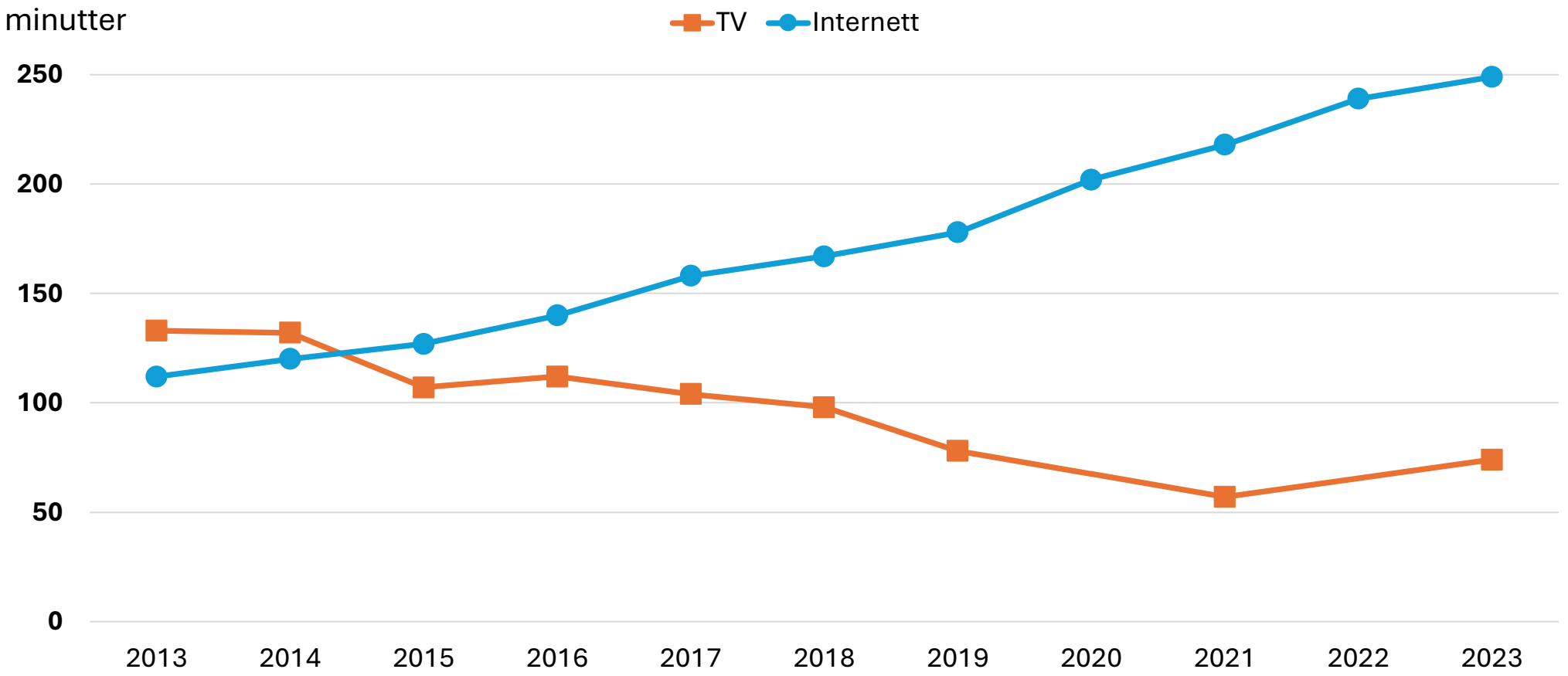


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Tid brukt på TV og internett en gjennomsnittsdag

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

- Minutter brukt på internett øker
- Minutter brukt på TV-titting går ned (tall for 2020 og 2022 mangler)

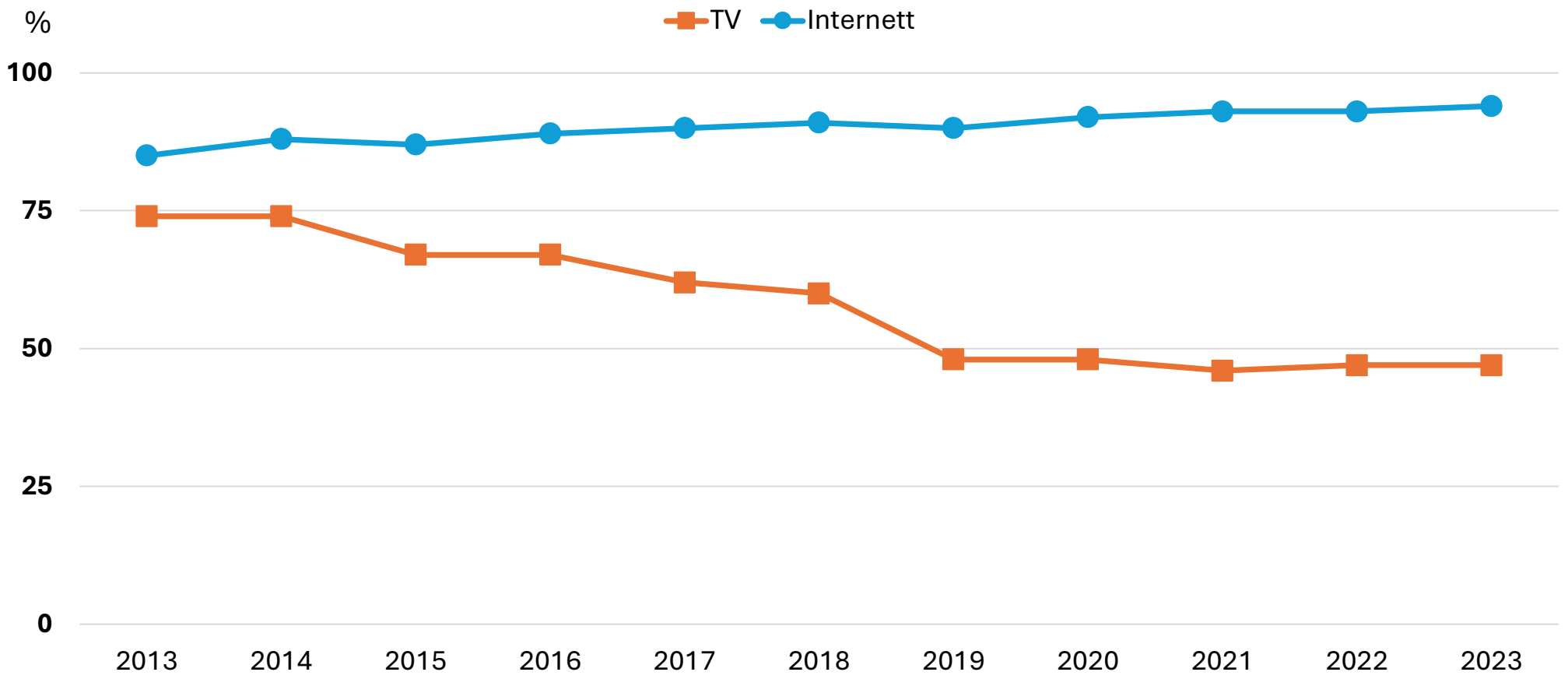


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Andel som har brukt TV og internett en gjennomsnittsdag (i %)

TV-tallene gjelder både tradisjonelle TV-signaler gjennom parabol, kabel- eller digitalt bakkenett og direkte TV-seing på nett-TV gjennom f.eks. NRK Direkte eller TV2 Play Direkte.

- Andel av befolkningen som bruker internett en gjennomsnittsdag øker og nærmer seg 100%
- Andelen av befolkningen som ser TV en gjennomsnittsdag går ned, og ligger i 2023 på 47%.

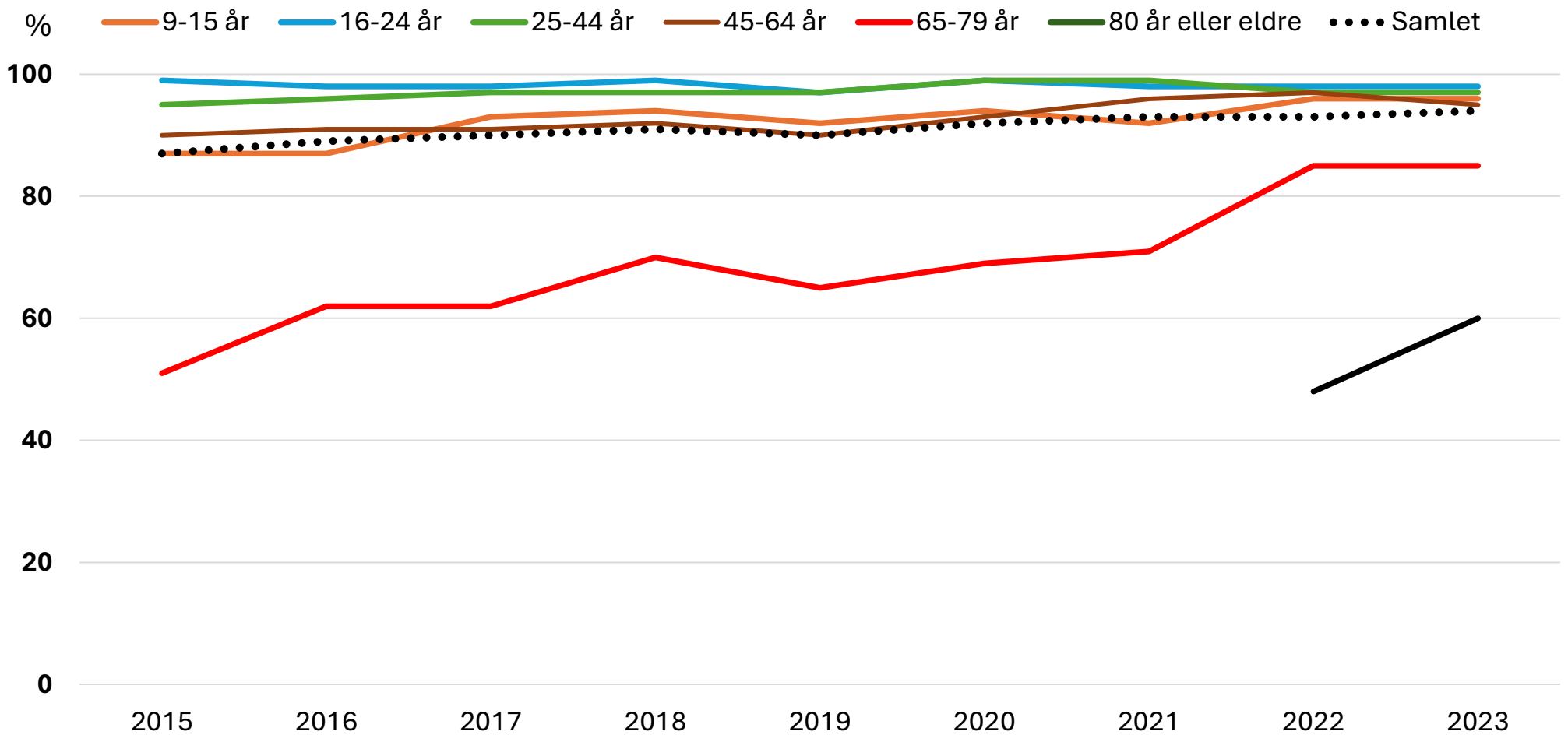


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Bruk av internett per år etter alder og samlet

Aldersgruppen 80 år eller eldre var ikke inkludert i undersøkelsene før i 2022.

- Andelen som bruker internett ligger høyt og øker for de eldste

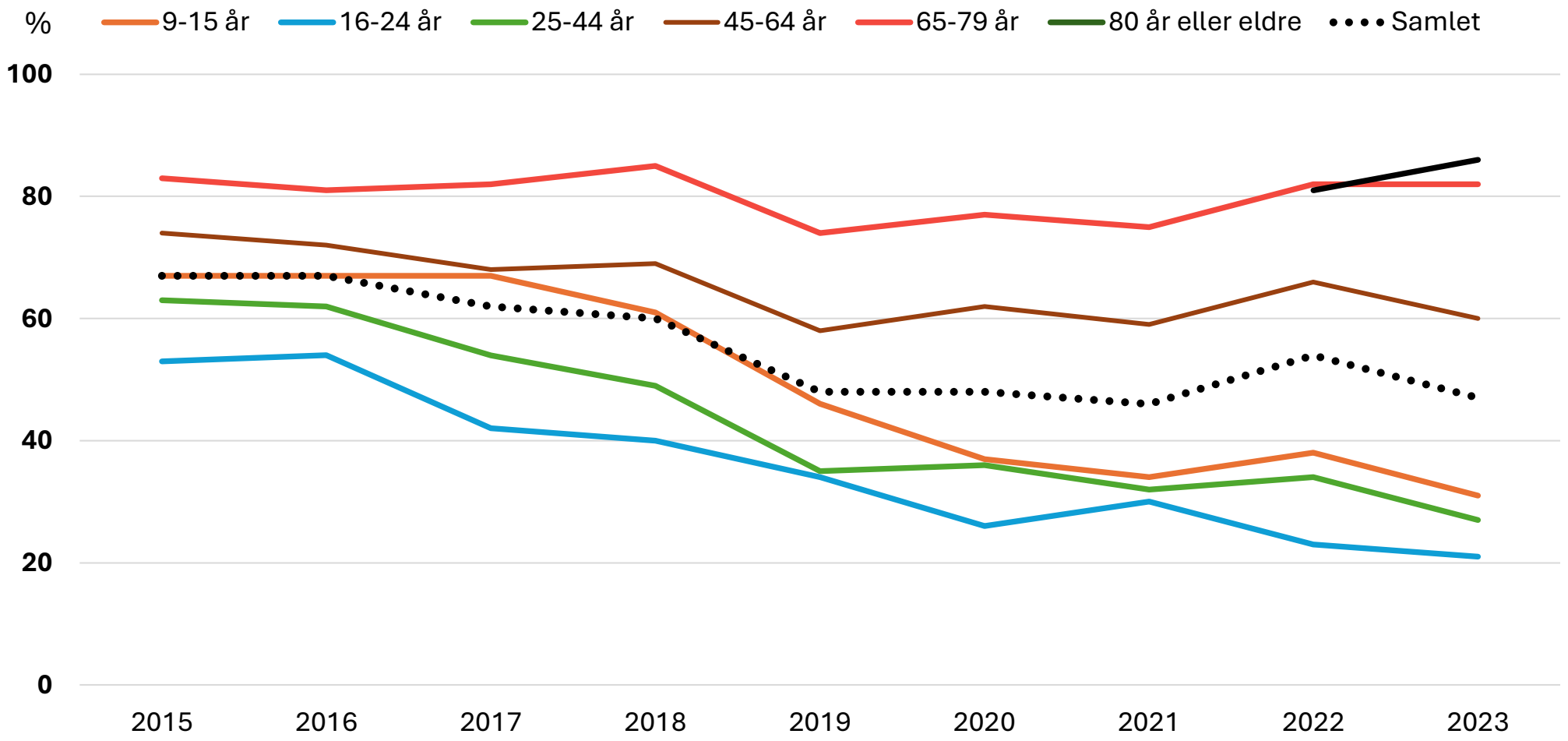


https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Bruk av TV per år fordelt på alder og samlet

Aldersgruppen 80 år eller eldre var ikke inkludert i undersøkelsene før i 2022.

- Andelen som ser på TV viser en nedadgående trend



https://www.ssb.no/kultur-og-fritid/tids-og-mediebruk/statistikk/norsk-mediebarometer

Fellesavtale internett – **sammenligning**	FELLESAVTALE		FELLESAVTALE		UAKTUELL	
	OBOS Nett		Telia		Telia	
	OBOS Nett		**Telia 1** Flex bredbånd 1000		**Telia 2** Flex universal 100	
Årskostnad for borettslaget første år NOK	**619 488,00**		**751 824,00**		**1 036 944,00**	
Prisgaranti	JA		NEI (estimert prisstigning 3%)		NEI (estimert prisstigning 3%)	
Totalkostnad for avtaleperiode (5 år) NOK	**3 097 440,00**		**3 991 536,00**		**5 505 277,00**	
Internett til styrerom	GRATIS		MOT BETALING		MOT BETALING	
Internett til parkeringsfelt med ladestasjoner	GRATIS		MOT BETALING		MOT BETALING	
Nytt fibernett til hver leilighet (Punkt-til-punkt)	INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD		INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD		INKLUDERT I ÅRSKOSTNAD	
Innhold i avtalen	**Netthastighet**	**TV/strømming**	**Netthastighet**	**TV/strømming**	**Netthastighet**	**TV/strømming**
Alternativ 1	**1000 Mbit/s**	Ingen*	**1000 Mbit/s**	ingen	**750 Mbit/s**	ingen
Alternativ 2		*NRK sine kanaler er gratis for alle via internett. Hver husstand velger selv om de ønsker en TV-/strømmetjeneste og faktureres individuelt. Eks Allente, Riks-TV eller Strim med OBOS-rabatt. Les mer her	50 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng	500 Mbit/s	Basispakke + 5 TV-poeng
Alternativ 3					250 Mbit/s	Basispakke + 30 TV-poeng
Alternativ 4					100 Mbit/s	Basispakke + 50 TV-poeng
			Basispakke inneholder: NRK 1, 2, 3 og tegnspråk; TV2 Direkte, Zebra, Nyheter, Livsstil; Max; TV3; 3+; Fem; TV Norge; Frikanalen; Lokal-TV; Heim; Naturkanal1; TVL. Hver husstand kan kjøpe ekstra poeng for TV-kanaler/strømmetjenester og internetthastighet ved behov, på samme måte som i dag.			
Åpningstid hjelpetelefon	Mandag–fredag: 08:00–20:00, lørdag: 10:00–14:00, søndag: stengt		Mandag–fredag: 08:00–18:00, lørdag: 09:00–15:00, søndag: stengt			
Responstid hjelpetelefon	Snitt i 2023: **1,53 minutter**		Erfaringsmessig: **ca 20–60 minutter**			

OBOS Nett + Allente

Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente
Les mer om det totale tilbudet fra Allente her: allente.no/stream/

Betales gjennom felleskostnadene		**TV-/strømmepakker fra Allente**	
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	Stream Basic	Stream Standard * Prisen gjelder de første 12 månedene du er kunde hos Allente. Pris etter 12 måneder: 379 kr/mnd.
239,00 Prisgaranti i fem år	**GRATIS**	**269,00**	**269,00***

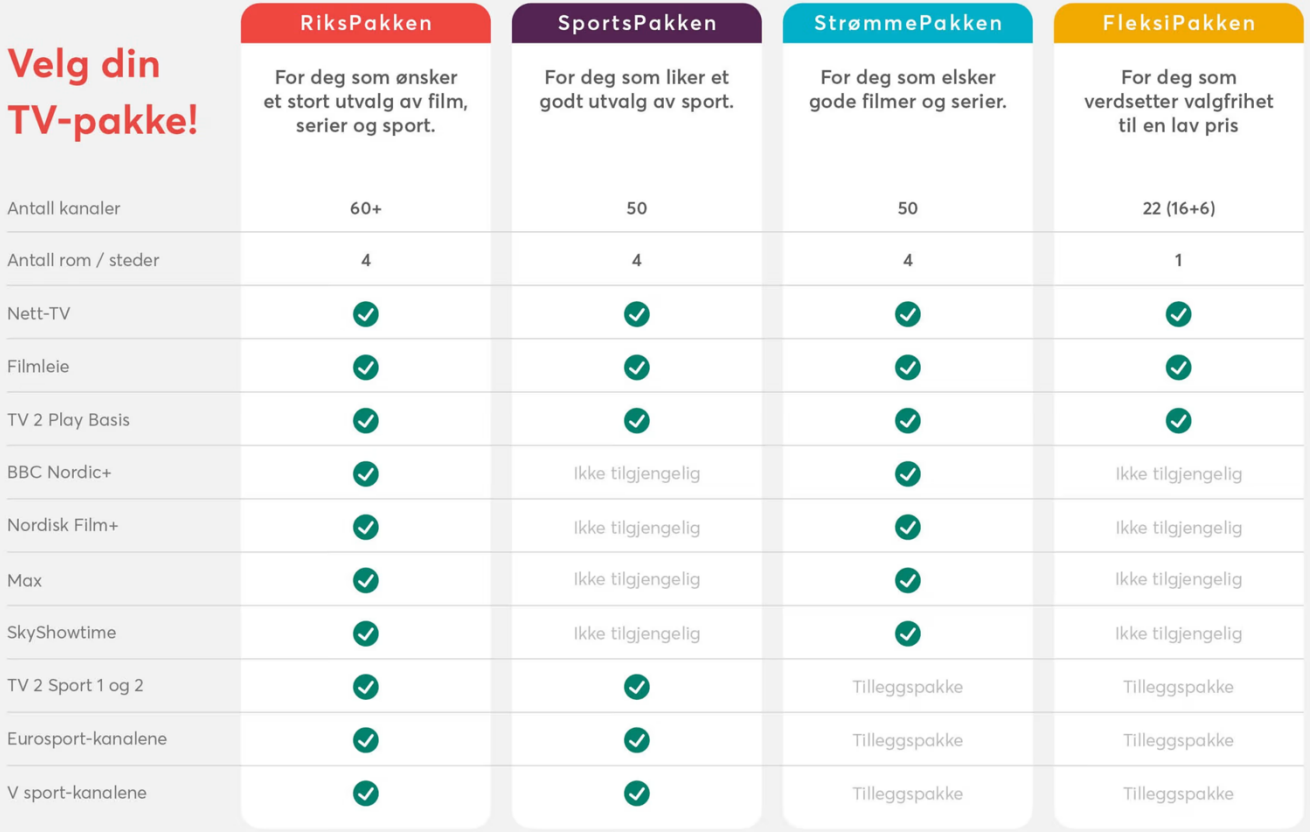




OBOS Nett + RiksTV

Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/rikstv
Les mer om det totale tilbudet fra RiksTV her: rikstv.no/

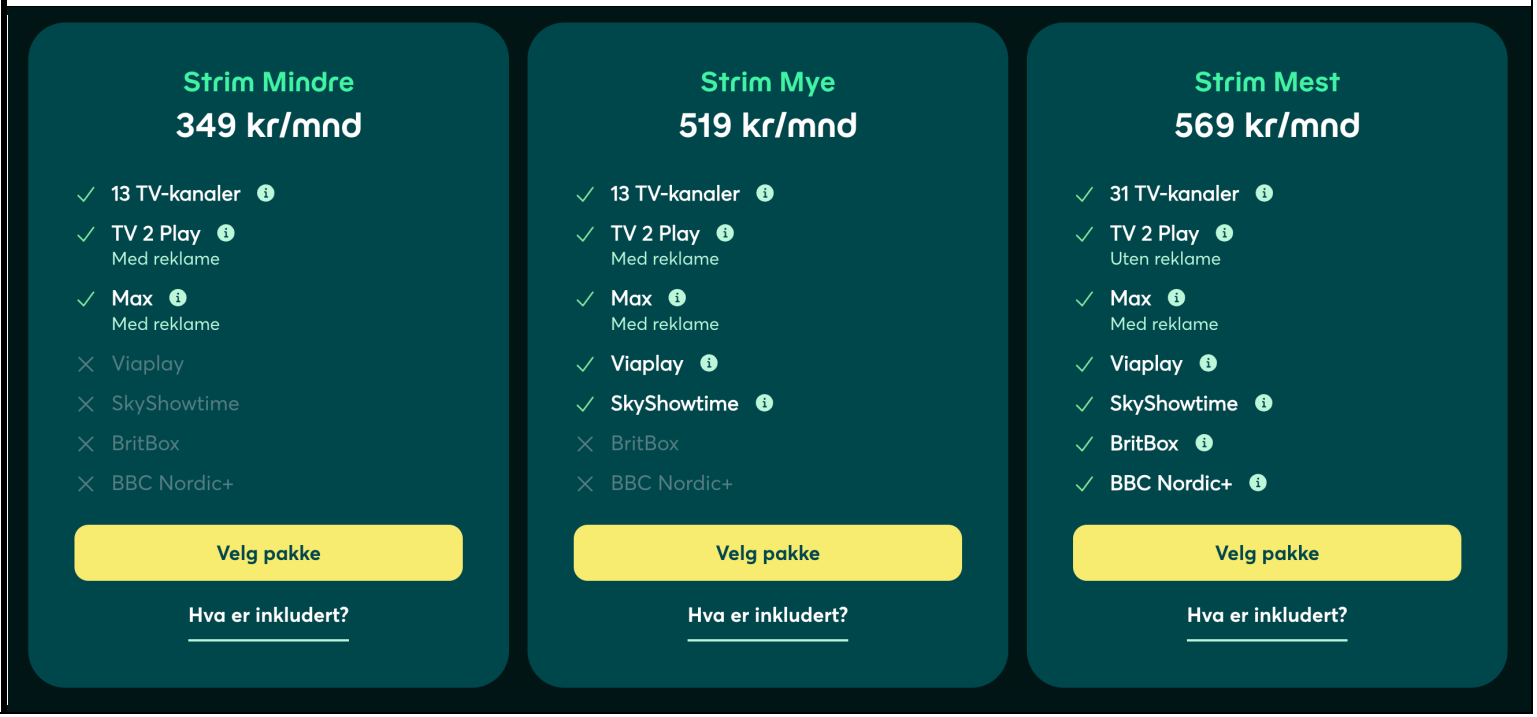
Betales gjennom felleskostnadene		TV-/strømmepakker fra RiksTV			
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	RiksPakken	SportsPakken	StrømmePakken	Fleksipakken
239,00	**GRATIS**	**459,00**	**399,00**	**399,00**	**349,00**
Prisgaranti i fem år					



OBOS Nett + Strim

Les mer om tilbudene gjennom OBOS her: strim.no/kampanje/oon
Les mer om det totale tilbudet fra Strim her: strim.no

Betales gjennom felleskostnadene		TV-/strømmepakker fra Strim		
Internett 1000 Mbit/s, per husstand per måned	NRKs kanaler over internett	StrimMindre	StrimMye	StrimMest
239,00 Prisgaranti i fem år	**GRATIS**	**349,00**	**519,00**	**569,00**
		OBOS Nett-kunder: **Strim gratis i 60 dager**		



Telia Flex bredbånd 1000 + ekstra poeng

Les mer om tilbudet fra Telia her: telia.no/borettslag/flex-bredband-1000/

Betales gjennom felleskostnadene	Selvvalgte tillegg				
Per husstand per måned første år	Ekstra TV-poeng	Bredbåndshastighet			
		50 Mbp/s	250 Mbp/s	500 Mbp/s	1000 Mbp/s
290,00	**Uten TV**				**0,00**
Prisen vil bli justert hvert år	**5 TV-poeng**	**0,00**	**99,00**	**199,00**	**249,00**
	30 TV-poeng	**99,00**	**198,00**	**298,00**	**348,00**
	50 TV-poeng	**149,00**	**248,00**	**348,00**	**398,00**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 3.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 6.02.25
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 er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)

☐ Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)

**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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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 15. september kl. 09:00 og lukker 18. september 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.

Valg av revisor

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

"Hei,

Med bakgrunn av PwC sin globale strategi om å bidra til transformasjon hos de største og mest komplekse kundene, har PwC i Norge besluttet å selge deler av revisjon- og rådgivningsvirksomheten. Det blir etablert et nytt selskap med 260 medarbeidere og 20 partnere.

Det nye selskapet vil ha en enklere drift og være mye bedre rigget for å levere tjenester av høy kvalitet i segmentet dere opererer i. Vi har samtidig valgt å beholde hele miljøer på de kontorene som blir med i den nye virksomheten, både fagkompetanse og også viktige, relativt store virksomheter som er kunder av de enkelte kontor.

Jeg personlig tror dette blir bra både for dere som kunde. Det nye selskapet vil ha ett mål for øyet: Utvikle revisjonsvirksomheten og sikre relevant og kvalitet til det beste for deg som kunde. Det nye selskapet fortsetter å tilby rådgivning innen skatt, øvrige juridiske tjenester og virksomhetsrådgivning.

Hvordan påvirker det deg som kunde?

Vi skal jobbe for at dere som kunde påvirkes i minst mulig grad av denne overgangen, og at det blir utelukkende positivt for dere å bli betjent av et norsk selskap som er bedre tilpasset deres virksomhet. Det nye selskapet vil tre inn i eksisterende samarbeidsavtale med OBOS, og videreføre praksis og rutiner knytte til revisjonen som både OBOS og dere er vant med.

Det nye selskapet vil ha to oppdragsansvarlige som ivaretar revisjonen på en god måte; Linda Arvesen vil være hovedansvarlig med god støtte fra Thomas Walter Kvam Olsen. Både Linda og Thomas er allerede i dag ansvarlig for boligselskapene tilknyttet OBOS Østfold og OBOS Innlandet, og dermed godt kjent med både OBOS og revisjon av boligselskaper. Linda og Thomas er allerede i dialog med OBOS for å sikre videreføring av allerede godt etablert praksis og rutiner også for de selskapene hvor jeg har vært oppdragsansvarlig revisor.

Hilsen Berit Alstad (PWC)"

ANALOGE STEMMESEDLER

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må levere stemmeseddel til styret før avstemming avsluttes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av Revisor

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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Monica Svoren 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

Valg av Revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.09.25
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

Rådgiver i OBOS, Siv Heim.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Monica Svoren velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av Revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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 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. Installeres 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 frostskader 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 frostskader
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:**
> ✗ **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 forvente 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 blokka. 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 nødig 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

Protokollen er signert av

Janecke Løyning /s/ Møteleder	Tor-Ivar Wammer /s/ Protokollvitne	Inger Henriette Paulsen /s/ Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. februar kl. 09:00 til 6. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 117.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Styrets innstilling
Janecke Løyning foresås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Janecke Løyning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Jostein Lund og **Miri Camilla Jørgensen** er valgt.

> **Forslag til vedtak:**
> Jostein Lund og Miri Camilla Jørgensen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **97**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Antall stemmer for vedtaket: **96**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Ny fellesavtale for internett og TV-/strømmetjenester

Denne saken inneholder to vedlegg.

I vedlegget *Sammenligning og valgmuligheter* vises en skjematisk oversikt og sammenligning av de to avtalene vi skal stemme over. I oversikten vises også et alternativ vi har vurdert som unødvendig dyrt og for lite fleksibelt, spesielt for de som kun har behov for raskt internett.

I vedlegget *Norsk Mediebarometer* vises grafikk hentet fra SSB som viser utviklingen i TV- og internettbruk.

Nedenfor presenteres de to alternativene vi skal stemme over:

OBOS Nett
Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: **1000 Mbit/s**
- TV-/strømmetjenester:
  – **Velges og faktureres individuelt (Allente, RiksTV eller Strim med OBOS-rabatt)**
  – **NRKs kanaler er tilgjengelig for alle via internett uten ekstra kostnad**
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: **Gratis**
- Responstid hjelpetelefon: **1,53 minutter i snitt i 2023**

Priser:

- **Kr 619 488,00 per år (prisgaranti i 5 år)**
- Totalt for 5 år: **kr 3 097 440,00 (prisgaranti i 5 år)**
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Alle i borettslaget får maks internetthastighet, ingen vil ha behov for å kjøpe ekstra internetthastighet.
- Individuelle behov for TV- og strømmetjenester dekkes ved at de som ønsker selv velger leverandør og innhold, og faktureres individuelt. OBOS Nett har avtale med Allente, RiksTV og Strim for rabatterte tjenester, og bistår med installasjon samtidig som fiber legges inn i leilighetene.
- TV kan velges inn og ut etter ønske, ikke bundet til én TV-leverandør.
- Avtalen gir det samme tilbudet om maks internetthastighet til alle husstander.
- Laveste kostnad for borettslaget.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Telia Flex bredbånd 1000
Innhold i avtalen:

- Internetthastighet: **1000 Mbit/s** eller **50 Mbit/s + Basis TV-pakke + 5 poeng**

- TV-/strømmetjenester: **Basis TV-pakke kan velges til fordel for internetthastighet, i tillegg kan hver enkelt husstand kjøpe tilleggspoeng hos Telia for større TV-/strømmepakke og/eller raskere internett**
- Internett til styrerom og parkeringsfelt med lading: **Mot betaling per punkt**
- Responstid hjelpetelefon: **Erfaringsmessig 20–60 minutter**

Priser:

- **Kr 751 824,00 pr år (prisjustering hvert år)**
- Totalt for 5 år: **3 991 536,00 (inkl. 3% prisjustering)**
- Etablering av nytt fibernett er inkludert i prisen

Andre betingelser:

- Hver husstand velger selv om de ønsker
  – 1000 Mbit/s (maks internetthastighet) eller
  – en kombinasjon med 50 Mbit/s + basis TV-pakke.
- Ved begge valg kan man kjøpe tilleggspoeng for ekstra TV-innhold og/eller internetthastighet.
- Avtalen favoriserer husstander som har behov for basis TV-pakke og lav internetthastighet.
- Dyreste av de to forslagene, men rimeligere enn dagens avtale.
- Etter 5 år står vi fritt til å velge en annen leverandør/avtale.

Antatt behov for fremtiden
Dagens avtale med Telia:

- TV-/strømmetjenester: **Basis TV-pakke + 55 poeng**
- Internetthastighet: **50 Mbit/s**
- Årskostnad 2025: **kr 1 087 587,00**

TV-vaner: Måten vi ser på TV er endret siden dagens fellesavtale ble inngått. Tidligere så flere direkte-TV, man så på det som ble vist på kanalen der og da, og flere kanaler å velge mellom var en fordel.

I dag ser vi TV på en annen måte, mange bruker strømmetjenester og apper på smart-TV, og ser på det de ønsker når det passer. Man trenger ikke lenger se direkte-TV i «sanntid». Det er også stor forskjell på hva vi ønsker å se, noen ser kun nyheter, andre mest sport, filmer eller serier. Det er store variasjoner.

En kostbar TV-pakke, tilsvarende dagens, vil med stor sannsynlighet ikke passe alle, derfor tror styret fleksibiliteten ved å selv kunne velge både leverandør og størrelsen på en TV-pakke vil være beste løsning.

Internett: Bruken av internett øker jevnt blant alle aldersgrupper (se vedlegg). Alle TV- og strømmetjenester leveres over internett. Mange har hjemmekontor, og de fleste har en telefon som er koblet til internett. I tillegg bruker alarmsystemer, lydanlegg og husholdningsmaskiner som koketopper, stekeovner, vaskemaskiner, støvsugere mm. internett – listen er lang, og behovet for god internettkapasitet og hastighet øker.

Vi har i dag rundt 100 husstander som betaler ekstra for høyere internetthastighet. Dette tyder på at internetthastigheten i dagens avtale ikke er tilstrekkelig. For å møte fremtidens behov og sikre at alle får tilstrekkelig internett vil en løsning med maks hastighet til alle husstander være et godt valg for borettslaget. Dette vil gi stor frihet for individuelle valg og vil holde kostnadene for fellesskapet nede.

Styrets innstilling
Styret er delt i om det er riktig å komme med en innstilling i saken. Et mindretall i styret ønsker ikke å ta stilling.

Flertallet i styret anbefaler å stemme for vedtaksforslag 1. OBOS Nett som ny leverandør av internett.

- Med OBOS Nett er alle sikret maks internetthastighet.
- Hver husstand står fritt til å velge ønsket TV-/strømmeavtale som faktureres individuelt. OBOS Nett har avtaler med aktører som gir oss gode priser (se vedlegg).
- Felleskostnadene kan holdes nede og videre økning (i 2026) kan flate noe ut. Samtidig får vi noe mer rom i budsjettet for nødvendig vedlikehold i borettslaget.

Ved å velge **OBOS Nett** fremfor avtalen med Telia, **sparer vi:**

- kr 132 336,00 første år
- kr 894 096,00 over en fem års periode (inkl. estimert prisøkning på 3%)

Sammenlignet med dagens avtale **sparer vi**:

- kr 482 275,00 første år (inkl. kostnader for mobilt bredbånd til ladestasjonene som i dag dekkes over leie av ladeparkeringsplasser).

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
OBOS Nett: 1000 Mbit/s med prisgaranti (Totalt for 5 år: 3 097 440,00)

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Telia Flex bredbånd 1000 (Totalt for 5 år: 3 991 536,00 inkl estimert prisjustering)

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **67**
Antall stemmer for vedtak 2: **37**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Janecke Løyning /s/ Møteleder	Miri Camilla Jørgensen /s/ Protokollvitne	Jostein Lund /s/ Protokollvitne

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for LILLE EKEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 954571343
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. september kl. 09:00 til 18. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 120.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Siv Heim.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Monica Svoren velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **90**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **30**
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: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av Revisor

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorarmodell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **93**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av

Siv Heim /s/ Møteleder	Monica Svoren /s/ Protokollvitne

Oslo

22548

Regulering av veier på Liile Ekeberg, gnr. 134, bnr. 2.

22548 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 01.06.1948

Vedtatt av: Reguleringsrådet

Vedtaksdokumenter: 194802429

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.