NORDVIK

Martin Borrebekkens vei 15

3 soverom | 66 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Martin Borrebekkens vei 15

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
27	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
145	Kontaktinfo
148	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
151	Forbrukerinformasjon om budgivning
152	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.06.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og lys 4-roms andelsleilighet med god planløsning
*Moderniseringsbehov *Ingen TG3 *Solrik balkong *Parkering

Prisantydning	**4 590 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 722 914,-**
Fellesgjeld	**131 824,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 650,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1957**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

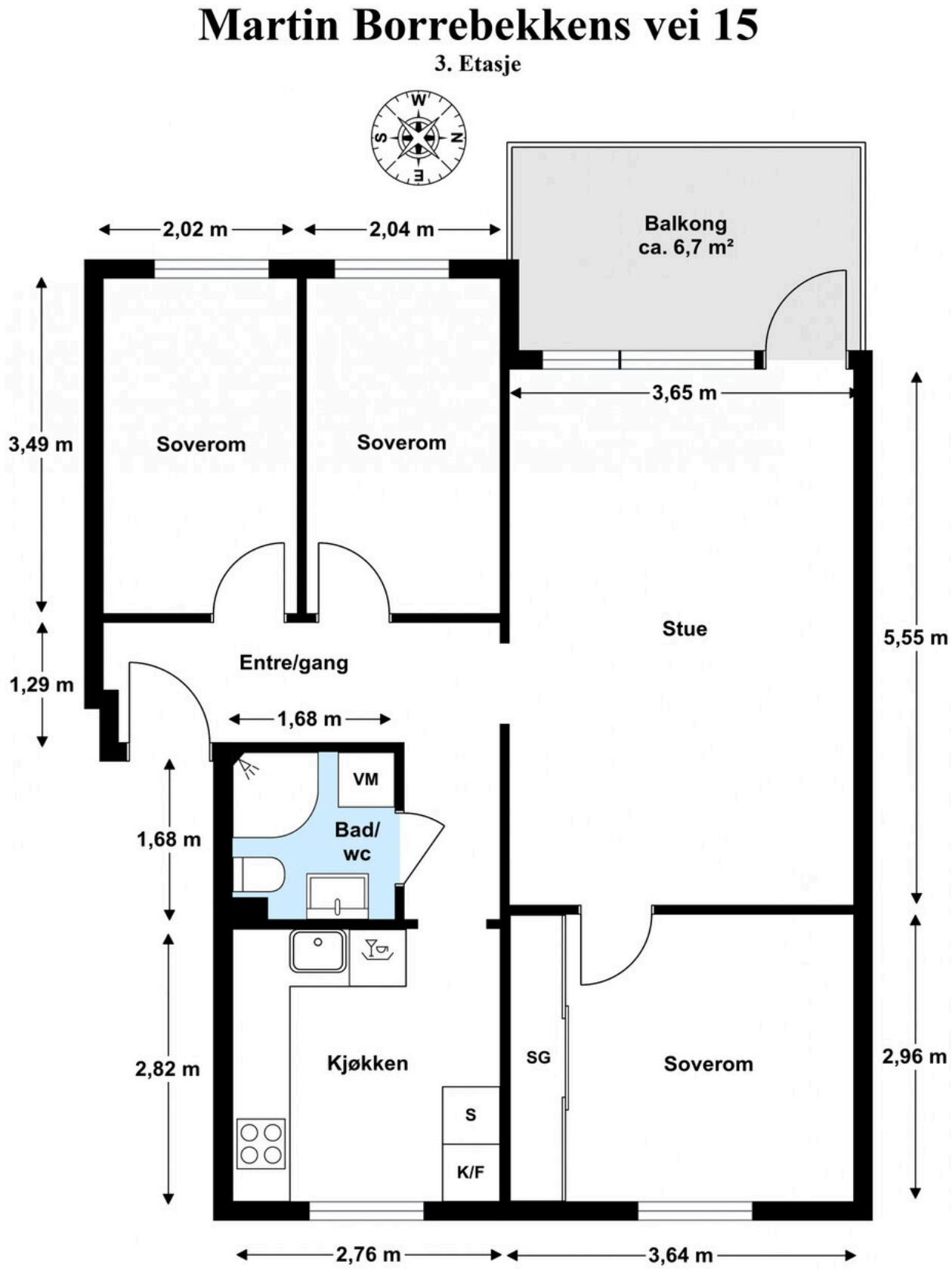
Leiligheten holder en enkel standard og er å anse som et moderniseringsobjekt med godt potensiale (ingen TG3).

En 4-roms leilighet med god planløsning med romslige rom og store og fine vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Beliggenheten er rolig og barnevennlig i et meget idyllisk boligområde. Her er det nærhet til gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon, flere dagligvarebutikker, flotte turområder og hyggelige Bjerkedalen Park, som blant annet tilbyr flotte gangstier, café og lekeapparater.

-Godt utnyttet planløsning med 3 soverom
-Solrik vestvendt balkong (7 m^2) med utsikt
-Separat romslig kjøkken fra 2018
-Baderom fra 2008 (i regi av borettslaget)
-Nye vinduer og balkongdør i 2018
-Det medfølger et parkeringsbevis (digital-app) med leiligheten, som gir rett til parkering på en av borettslagets plasser

Planløsning

Areal:
BRA-i: 66 kvm
Balkong: ca. 7 kvm



Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.

Norsk Taksering AS





























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0132/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Martin Borrebekkens vei 15, 0584 OSLO
Gnr 123, bnr 607 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 62 i Økernbråten Borettslag A/l, org.nr. 948056852

Selgere
Shabana Kausar
Muhammed Iftikhar

Kjøpesum og omkostninger
4 590 000,- (Prisantydning)
131 824,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 721 824,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 722 914,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 732 414,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1957

Etasje
3. etg

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 66 kvm. - Entré, stue, separat kjøkken, 3 soverom og baderom
TBA: 7 kvm. - Vestvendt balkong

Eksterne boder:
BRA-e: 4 kvm. - Kjellerbod
BRA-e: 3 kvm. - Loftsbod

Innhold
Leiligheten består av:
Entré, stue, utgang til balkong, separat kjøkken, 3 soverom og baderom.
Disponerer i tillegg kjellerbod og loftsbod.

Spørsmål til selger.
Her er hva selger har å si om boligen og nærområde:

1. Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
Vi kommer til å savne de gode naboene og det trygge, familievennlige miljøet. Området har vært flott for barna å vokse opp i, med nærhet til skoler, barnehager, Linderud Senter, Vollebekk Senter og treningssentre. Gå turer rett bak huset, Bjerkedalen Park.

2. Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
Vi setter stor pris på nærheten til skole, T-bane og bussholdeplass, som ligger rett foran boligen. Det er også treningssenter (Feel24) rett ved inngangsdøren.

3. Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)?
Nabolaget består av hyggelige og hjelpsomme naboer. Det er et barnevennlig og trygt miljø med gode oppvekstvilkår for barn.

4. Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
Området har svært gode servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Det er gangavstand til Kiwi og Rema 1000. Barnehage ligger rett bak balkongen, og området har gode tilbud innen trening og fritid og Linderud fotballbane innen gangavstand.

Standard
-Baderom:
Baderommet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2008. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser, og himlingen har malt puss/betong. Gulvmontert toalett. Porselenservant på søyle, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri og hånddusj.
Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Inspeksjonsluke til røranlegg/fordelerstokk.
Avløpsrør i PVC/plast. Nye dusjdører og dusjslange i 2026.

-Kjøkken:
Epoq kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite profilerte kjøkkenfronter fra 2026. Ett vitrineskap. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch platetopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

-Innvendig:
Gulvflater: Laminatgulv på kjøkken, samt i stue og på alle soverommene. Veggflater: Hovedsakelig malt tapet og malte flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom. Hvite profilerte, formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter.
Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter og speildør på hovedsoverommet. Iht. byggesakskyndig.

-Tekniske installasjoner:
Leiligheten er tilknyttet sentralfyring/sentralvarmeanlegg. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av type rør-i-rør. Inspeksjonsluke med stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Synlige avløpsrør er av PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på baderom.
Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte utskiftninger i senere tid.
Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømavleser og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Oppgraderinger utført i leiligheten i senere tid:
2026: Nye dusjdører og dusjslange
2026: Byttet kjøkkenfronter
2026: Lagt nytt gulv i kjøkken
2026: Malt veggflater og himlinger
2026: Byttet innerdører
2018: Satt inn skyvedørsgarderobe i hovedsoverom
2018: Satt inn Epoq-kjøkken
2018: Elektrisk arbeid i kjøkken og nye kurser til kjøkkenet (utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS, samsvarserklæring foreligger)
2018: Utskiftning av vinduer og balkongdør
2017: Ny dørcalling/porttelefon
2010: Nye radiatorer i regi av borettslaget
2008: Rehabilitert bad/wc i regi av borettslaget

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Borettslagets parkeringsplasser:
Det medfølger et parkeringsbevis (digital-app) med leiligheten, som gir rett til parkering på en av borettslagets 220 plasser.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

- Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert:
Det er utført elektrisk arbeid ifb. oppgradering av bad/wc og kjøkken i hhv. 2008 og 2018. Sikringsskapet er oppgradert i senere tid.
2018: Elektrisk arbeid i kjøkken og nye kurser til kjøkkenet (utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS, samsvarserklæring foreligger).
Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget pusset opp badet 2008_2009

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet

eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008-2009 av borettslaget økernbråten

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018 .Fremlegg ny kurs koketopp Ny kurs Stekeovn Ny kurs Oppvaskmaskin Ny kurs
til kjøkken Alle sikringsskap er byttet av borettslaget

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Nye radiator via borettslaget ca 2010

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei
Eventuell kommentar: vinduer og dører bli byttet ca 2018 av borettslaget

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

Bygningssakkyndig
Kim Edvard Johansen

Byggemåte
Lavblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1957. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Grunnmuren er pusset/malt. Valmet takkonstruksjon i treverk tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med støpte betongtrapper og reposer med terrazzo, stålgelender og malte veggflater. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, datert 2018.
Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35dB) med sikkerhetslås og kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass, datert 2018. Vestvendt balkong i stålkonstruksjon på ca. 7 m². Balkongdekket er belagt med trefliser e.l. Stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,04 m. Iht. byggesakskyndig.

Det foreligger tilstandsrapport utført av Kim Edvard Johansen v/ Norsk Taksering AS, datert 06.06.2026.

Følgende punkter har fått tilstandsgrad to (TG2) i tilstandsrapporten:

TG2 - Overflater - Gulv:
Beskrivelse
Gulvflater: Laminatgulv i stue og på alle soverommene. Laminatgulvene har stedvis sveling i skjøtene som følge av fuktpåvirkning. Det er også stedvis glipper mellom laminatgulv og gulvlister.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
  Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG2 - Bad/wc - Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene er kledd med fliser, og himlingen har malt puss/betong. Stedvis er det slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.
Årstall: 2008 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
  Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

TG2 - Bad/wc - Overflater Gulv:
Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 35 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 19 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist foran servantinnredning. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger. Stedvis er det slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.
Årstall: 2008 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
  Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/wc - Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Hovedsluk i stål på badegulvet og hjelpesluk i stål i dusjsonen. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.
Årstall: 2008 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

TG2 - Bad/wc - Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Gulvmontert toalett. Porselenservant på søyle, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Inspeksjonsluke til røranlegg/fordelerstokk. Avløpsrør i PVC/plast. Nye dusjdører og dusjslange i 2026. Sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Servanten er montert noe skjevt. Lysarmatur mangler endedeksel.
Årstall: 2008 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:
  Konsekvens/tiltak
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Bad/wc - Ventilasjon:
Beskrivelse
Naturlig avtrekk.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.
  Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TG2 - Kjøkken - Overflater og innredning:
Beskrivelse
Epoq kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite profilerte kjøkkenfronter fra 2026. Ett vitrineskap. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch platetopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Synlige vann- og avløpsrør i plast. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år. Benkeplatene har stedvis slitasje samt sprekker/riss som er tettet eller malt over.
Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
  Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.
- Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG2 - Kjøkken - Avtrekk:
Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
  Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TG2 - Vannledninger:
Beskrivelse
Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av type rør-i-rør. Inspeksjonsluke med stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2008. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger. Det er registrert irr på samlestokken og rustdannelse på håndtak/stoppekran bak inspeksjonsluken på bad/wc.
Årstall: 2008 Kilde: Info fra sameie/borettslag
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
  Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

For utfyllende teknisk standard henvises det til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

-Integrerte hvitevarer medfølger.
-Oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap medfølger ikke.
-Taklampe i stuen medfølger ikke.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Sentralvarme med radiatorer. Elektriske varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha en strømutgift på ca. 700–1 200 per måned inkludert nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand og avhenger av årstid.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 650,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, sentralvarme/fyring med radiatorer, tv/internett, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, festeavgift m.m.

Borettslaget

Om borettslaget
Økernbråten Borettslag (org.nr: 948 056 852)
-Ligger i bydel Bjerke.
-Borettslaget består av 386 andeler hvorav 385 er leiligheter og en er en barnehage.
-Fordelt på 16 blokker og 48 oppganger.
-Felles sportsbod til sykler o.l. i borettslaget.

Vedlikeholdsplaner i fremtiden:
Styret jobber med planer i 5-års sykluser. Dette må leses som et arbeidsdokument og ikke noe som er vedtatt.

2025-2029
· Rehabilitering av kjellere
· Sykkelparkeringshus med redskapsbod
· Opprusting av lekeplasser og uteområder inkludert beplantning
· Oppmerking av parkeringsplasser
· Lyssetting av uteplasser og gangveier

2030-2034
· Etterisolering av fasade, avhengig av EUs energipakke 4
· Nye rør mellom blokkene til varmeanlegget
· Rehabilitering av tak med evt. solceller
· Asfaltering av resten av området etter behov

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det opereres ikke med forkjøpsrett i borettslaget.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar. Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 131 824,-pr. 01.06.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 94927076033
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,05 %
Restsaldo: kr 50 846 113
Innfrielsesdato: 01.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Andelens restsaldo: kr 131 823,66
Kapitalkostnader: kr 732,74
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesgjeld utgjør kr 131 824 per 01.06.2026.
Borettslaget har ikke IN-ordning.

I innkallingen til ordinært årsmøte 2025 ble det foreslått rehabilitering av kjellere med et estimert låneopptak på kr

17 950 000. Det ble opplyst at dette ville kunne øke andel fellesgjeld med ca. kr 46 000 per andelseier. Det ble også foreslått opprusting av lekeplasser og uteområder, med en estimert mulig økning i andel fellesgjeld på mellom kr 4 000 og kr 7 800 per andelseier, avhengig av låneopptaket.

Det er ikke fremlagt protokoll fra det ordinære årsmøtet eller oppdatert status fra styret. Det er derfor ikke avklart om forslagene er vedtatt, når eventuelle låneopptak gjennomføres eller hvilken konkret økning dette eventuelt vil medføre for andelens fellesgjeld og felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 44 154,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2024 viste et underskudd på kr 2 732 716. Ifølge årsrapporten skyldtes de høyere driftskostnadene hovedsakelig drift, vedlikehold og asfaltering av store deler av borettslagets område. Arbeidene ble finansiert med oppsparte midler. Disponible midler per 31.12.2024 var kr 7 801 061.

I budsjettet for 2025 var det avsatt kr 4 667 657 til større vedlikehold. Budsjettet var basert på en økning i felleskostnadene på kr 251 per måned, tilsvarende ca. 4,6 %, fra 01.01.2025.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge gjeldende lover og forskrifter, samt borettslagets regler for dyrehold overholdes.
Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 84853766

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 44 239 kvm (Eiertomt)
Felles festet tomt for borettslaget opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og internveier. Tomten er eiet/festet av Oslo Kommune.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bjerke er et meget sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde som inngår i et større pågående moderniseringsprosjekt kalt Hovinbyen. Prosjektet sikrer framtidig byutvikling og realisering av områdets store potensiale for bolig og næring. Leiligheten har umiddelbar nærhet til kollektivtransport, skoler, barnehager, kjøpesenter, idrettsanlegg, marka og daglige servicetilbud.

Rekreasjonsmuligheter:
Fra leiligheten går det en gangsti til vakre Bjerkedalen Park. I 2019 ble parken kåret til årets grønne park, i 2016 til "Norges beste uterom" og i 2015 vant parken Oslo bys arkitekturpris, som det første grøntanlegget noensinne! Parken har fasiliteter som ballplass, volleyballbane, andedam, barnehage, opparbeidede grøntområder samt skøytebane og akebakke på vinterstid. I hjertet av parken ligger Paviljongen café og bistro med stor uteservering og en sesongbasert meny med fokus på gode råvarer.

Treningsfasiliteter:
Gode trenings- og turmuligheter med Feel24 rett utenfor døren, Fitness24Seven på Bjerke, Sats på Linderud senter samt idrettsanlegg på Linderud og Årvoll. Sommer som vinter er det supre turmuligheter i Lillomarka. Fra leiligheten er det kun tjue minutters gange til skitrekket eller turløypa opp til Grefsenkollen og en fem minutters busstur til Tonsenhagen skole hvor en av Lillomarkas fineste skiløyper starter.

Servicetilbud:
I tillegg til gangavstand til flere barnehager, barne- og ungdomsskoler samt Bjerke videregående skole er det også kort vei til et bredt utvalg av butikker som Meny, Europris, Floriss, Vitus apotek, Kiwi og Rema 1000. I nærområdet finnes også flere spisesteder som f.eks. En Til Pizza, Canvas Cafè og Bamboo. Det er dessuten kort vei til kjøpesentrene på Linderud, Alna og Storo.

Bebyggelse
Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 07.03.1958.

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

Det foreligger byggetegnigner datert 12.08.1955. Disse stemmer overens med dagens bruk av boligen.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

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

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh.anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202507887
Brobekkveien 31 - bruksendring av lokale i 1. etasje fra forretning til treningssenter

Saksnummer
202514048
Brobekkveien 29 - etablering av balkong og innsetting av dør

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

301/123/607:
06.11.1954 - Dokumentnr: 14392 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,644
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BEST. OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM FORKJØPSRETT SKAL HA PRIOR. ETTER HUSBANKENS
LÅN OG NEDSKRIVNINGSBIDRAG
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Nye vilkår

Diverse påtegning
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hafslund Nett AS org.nr: 980489698
Bestemmelse om lavspennings- og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Med flere bestemmelser

27.11.2008 - Dokumentnr: 962206 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Bestemmelser om støyskjerm
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktøren for Samferdselsetaten i Oslo kommune og grunneier

02.10.2009 - Dokumentnr: 735843 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Oslo Kommune Bymiljøetaten Div Samf
Org.nr: 976 062 035
Bestemmelse om åpning av støyskjerm.

20.11.2012 - Dokumentnr: 981866 - Best. om adkomstrett
Gjelder feste
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å etablere turvei som skal benyttes av allmennheten
Ved eventuell fradeling skal den tinglyste erklæringen følge med de nye utskilte gnr/bnr.
Avlysning kan kun skje med samtykke fra fester, Oslo kommune og Direktoratet for naturforvaltning.
Med flere bestemmelser

06.11.1954 - Dokumentnr: 14392 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 90 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,644
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BEST. OM FORKJØPSRETT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSE OM FORKJØPSRETT SKAL HA PRIOR. ETTER HUSBANKENS
LÅN OG NEDSKRIVNINGSBIDRAG
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Nye vilkår

Diverse påtegning
Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Hafslund Nett AS org.nr: 980489698
Bestemmelse om lavspennings- og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Med flere bestemmelser

01.07.1955 - Dokumentnr: 8790 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

10.01.1959 - Dokumentnr: 311 - Bestemmelse om bebyggelse

26.08.1961 - Dokumentnr: 10520 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1965 - Dokumentnr: 2984 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.04.1969 - Dokumentnr: 6272 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:843
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.11.2009 - Dokumentnr: 884146 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Rettigheter og plikter vedr. fjernvarmerør

30.08.2016 - Dokumentnr: 780181 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om lavspennings- og høyspennings kabelanlegg
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Med flere bestemmelser

02.10.1954 - Dokumentnr: 12481 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:123 Bnr:521

09.02.1957 - Dokumentnr: 990114 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 123 BNR 624 OG 629

22.12.2014 - Dokumentnr: 1129322 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Det er mulighet for en rask overtakelse, etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Grunnpakke kommune/tinglysning/e-signering kr. 9 500,-
Markedspakke inkludert digital markedsføring kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Boliginformasjon forretningsfører Obos (ca pris) kr. 3 600,-
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. august 2026

Ansvarlig megler
Sheraz Gilani, Eiendomsmegler
Tlf. 98491885

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Martin Borrebekkens vei 15

Nabolaget Borrebekken - vurdert av 143 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	5 min 0.4 km
Linderud skole (1-10 kl.) 391 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	13 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	19 min 1.3 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 0.9 km
Kuben videregående skole	23 min

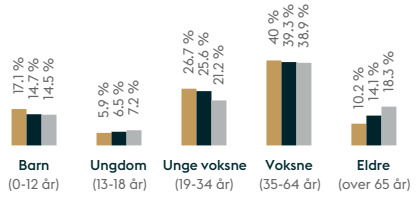
Offentlig transport

Økernbråten Linje 58, 60	2 min 0.1 km
Vollebekk Linje 4, 5	9 min 0.8 km
Alna stasjon Linje L1	19 min 1.6 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.7 km

Barnehager

Bjerkedalen barnehage (1-5 år) 72 barn	1 min 0.1 km
Barnehagenvår Sofus (1-5 år) 40 barn	5 min 0.4 km
Brobekk barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Borrebekken	2 258	1 054
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 67/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Økernbråten balløkke	3 min
Vollebekkveien skole	6 min
Fitness24Seven Bjerke	10 min
Feel24 Økern Brobekk	11 min

«Barnevennlig, koselig. Grønt og nær byen!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

Støynivået
Lite støynivå 80/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Martin Borrebekkens vei 15 , 0584 OSLO
OSLO kommune
gnr. 123, bnr. 607
Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 01.06.2026 **Rapportdato:** 06.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4504 **Eiendomsverdi ref nr:** SQ6373

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i lavblokk oppført i 1957. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 3.etg og består av entré/gang, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 6,7 m². I tillegg disponerer boligen 1 kjellerbod på ca. 3,7 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 11 m² (måleverdig areal er ca. 3 m²).

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2026: Nye dusjdører og dusjslange
2026: Byttet kjøkkenfronter
2026: Lagt nytt gulv i kjøkken
2026: Malt veggflater og himlinger
2026: Byttet innerdører
2018: Satt inn skyvedørsgarderobe i hovedsoverom
2018: Satt inn Epoq-kjøkken
2018: Elektrisk arbeid i kjøkken og nye kurser til kjøkkenet (utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS, samsvarserklæring foreligger)
2018: Utskiftning av vinduer og balkongdør
2017: Ny dørcalling/porttelefon
2010: Nye radiatorer i regi av borettslaget
2008: Rehabilitert bad/wc i regi av borettslaget
Annet, ukjent årstall: Entrédøren er byttet i senere tid.

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1957. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Grunnmuren er pusset/malt. Valmet takkonstruksjon i treverk tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med støpte betongtrapper og reposer med terrazzo, stålgelender og malte veggflater. Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, datert 2018. Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35dB) med sikkerhetslås og kikkehull. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass, datert 2018. Vestvendt balkong i stålkonstruksjon på ca. 7 m². Balkongdekket er belagt med trefliser e.l. Stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,04 m.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: Laminatgulv på kjøkken, samt i stue og på alle soverommene. Veggflater: Hovedsakelig malt tapet og malte flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom. Hvite profilerte, formpressede innerdører (lettdører). Malte karmer og dørgerikter. Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter og speildør på hovedsoverommet.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2008. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser, og himlingen har malt puss/betong. Gulvmontert toalett. Porselenservant på søyle, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Inspeksjonsluke til røranlegg/fordelerstokk. Avløpsrør i PVC/plast. Nye dusjdører og dusjslange i 2026.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite profilerte kjøkkenfronter fra 2026. Ett vitrineskap. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch platetopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten er tilknyttet sentralfyring/sentralvarmeanlegg. Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av type rør-i-rør. Inspeksjonsluke med stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Synlige avløpsrør er av PVC/plast. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg, samt elektriske varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte utskiftninger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømavleser og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

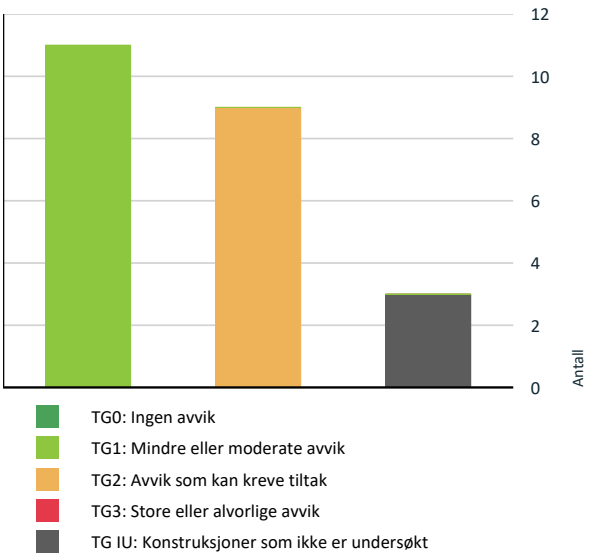
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad/wc > Fukt i tilligende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags isolerglass, datert 2018. Malte karmer og listverk. Merknad: Enkelte vinduer har stedvis riper og sår i vindusposter/listverk. Ellers normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (Swedoor, B30/35dB) med sikkerhetslås og kikkehull. Entrédøren er byttet i senere tid, alder er ukjent. Malt balkongdør i tre med 3-lags isolerglass, datert 2018. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Vestvendt balkong i stålkonstruksjon på ca. 7 m². Balkongdekket er belagt med trefliser e.l. Stålrekkverk med rekkverkshøyde på ca. 1,04 m.

Dagens forskriftskrav gjelder: Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Lavblokk over 4 etasjer, kjeller og loft oppført i 1957. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong og utfyllende bindingsverk. Fasader er forblendet med spekkmurt teglstein. Grunnmuren er pusset/malt. Valmet takkonstruksjon i treverk tekket med

takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med støpte betongtrapper og reposer med terrazzo, stålgelender og malte veggflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: Laminatgulv på kjøkken.

Veggflater: Hovedsakelig malt tapet og malte flater (malte plater og malt puss/betong).

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom.

Vedlikehold: Laminatgulv på kjøkken er nytt fra 2026. Veggflater og himlinger ble malt i 2026.

Merknad: Stedvis noe ujevnheter i overflate på vegger og himlinger. Overflatene fremstår ellers som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 11 mm. Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre/brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulvflater: Laminatgulv i stue og på alle soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Laminatgulvene har stedvis sveling i skjøtene som følge av fuktpåvirkning. Det er også stedvis glipper mellom laminatgulv og gulvlister.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite profilerte, formpressede innerdører (lettdører). Ifølge eier er innerdørene byttet i 2026. Malte karmer og dørgerikter. Merknad: Innerdøren til det ene soverommet bør justeres, da det er noe motstand i døren når den skal lukkes. For øvrig normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig. TG1 gis på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med hvite, glatte fronter og speildør på hovedsoverommet, fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

VÅTROM

3.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2008. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran m.m. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser, og himlingen har malt puss/betong.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 35 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 19 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist foran servantinnredning. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Stedvis er det slitasje på overflater, flisfuger og silikonfuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

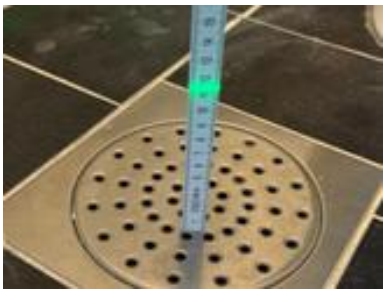
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

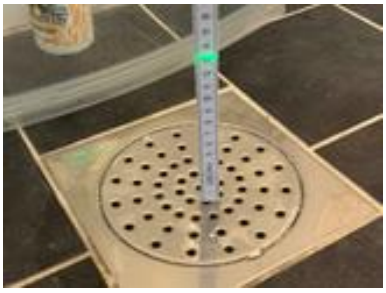
Tilstandsrapport



Fallforhold - ca. 97 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 113 mm topp slukrist foran servantinnredning



Fallforhold ca. 132 mm topp slukrist i dusjsone

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Hovedsluk i stål på badegulvet og hjelpesluk i stål i dusjsonen. Underliggende PVC-/banemembran. Synlig membran under klemring i hovedsluk. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Hjelpesluk i stål i dusjsone



Hovedsluk i stål

3.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Porselenservant på søyle, ettgreps servantarmatur, speilskap og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med innfellbare buede glassdører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin. Vannrør i forniklet kobber og plast, type rør-i-rør. Inspeksjonsluke til røranlegg/fordelerstokk. Avløpsrør i PVC/plast. Nye dusjdører og dusjslange i 2026.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sanitærutstyr fremstår som funksjonelle, men det er stedvis noe bruksslitasje som følge av alder. Servanten er montert noe skjevt. Lysarmatur mangler endedeksel.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

3.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk fra våtrom er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra våtrom. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

3.ETASJE > BAD/WC

TG IU Fukt i tilligende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3).

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite profilerte kjøkkenfronter fra 2026. Ett vitrineskap. Laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Kjøkkenventilator med kullfilter. Integrert Siemens oppvaskmaskin, Bosch platetopp og Gorenje stekeovn. Avsatt plass til frittstående kjøle-/fryseskap i nisje. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved

drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Benkeplatene har stedvis slitasje samt sprekker/riss som er tettet eller malt over.

Konsekvens/tiltak
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk fra kjøkken er løst iht. hva som er vanlig for denne typen bolig. Generelt: Løsningen fungerer, men det bemerkes at avtrekk/ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft. Ny forskrift tar utgangspunkt i dagens krav hva angår avtrekk fra kjøkken. Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber, forniklet kobber og plast av type rør-i-rør. Inspeksjonsluke med stoppekraner er lokalisert på bad/wc. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2008. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er registrert irr på samlestokken og rustdannelse på håndtak/stoppekran bak inspeksjonsluken på bad/wc.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tilstandsrapport



Inspeksjonsluke til røranlegg og stoppekraner

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av PVC/plast. Røranlegget ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2008. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan utgjøre risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2008 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via friskluftsventil i yttervegger og spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i leiligheten. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet.

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralfyring/sentralvarmeanlegg. Felles varmeanlegg, som sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l., ligger utenfor takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Dette er borettslagets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektriske varmekabler på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon med åpner. TV- og internett-tilknytning. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming skjer med radiatorer tilknyttet sentralvarmeanlegg. Varmtvann og vannbåren fyring med radiatorer er inkludert i felleskostnadene. Ingen negative funn ble observert eller opplyst om under befaringen. Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegg er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Elektriske anlegget er av varierende årgang med enkelte utskiftninger i senere tid. Sikringsskap: 32 A hovedsikring, digital strømavleser og 6 fordelingskurser med jordfeilautomater. Digital strømmåler ble installert i 2017. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent sist gang det elektriske anlegget ble totalt rehabilitert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er utført elektrisk arbeid ifb. oppgradering av bad/wc og kjøkken i hhv. 2008 og 2018. Sikringsskapet er oppgradert i senere tid.
   2018: Elektrisk arbeid i kjøkken og nye kurser til kjøkkenet (utført av Ingeniør Ivar Pettersen AS, samsvarserklæring foreligger).

   Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget montert etter 1999. Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 3.etg over kjeller.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
3.Etasje	66			66	7
Kjeller		4		4	
SUM	**66**	**7**			**7**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Loftsbod	
3.Etasje	Entré/gang, bad/wc, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Loft: 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 11 m². Måleverdig areal er ca. 3 m² (BRA-e).

3.Etasje: Entré/gang, bad/wc, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt balkong på ca. 6,7 m² (avrundet til 7 m², TBA).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 3,7 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.6.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Muhammed Iftikhar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	607		0	44239.1 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Festet

Adresse
Martin Borrebekkens vei 15

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Økernbråten Borettslag A/l

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
062/Økernbråten Borettslag A/L	948056852	062	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Muhammed Iftikhar og Shabana Kausar

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
62	100	5 100	44 154	*31.12.2025*	131 823	*01.06.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet i lavblokk beliggende i et veletablert boligområde på Bjerke/Risløkka nær Økern i Oslo kommune. Området og Lørenbyen er i vekst med blant annet utbygging nye leilighetsbygg og et rikt tilbud av service, kultur og rekreasjon. Kort avstand til Økern senter og Løren Torg med daglige servicetilbud, forretninger og servicefunksjoner. Nærhet til barnehage og skoler i alle trinn. I nærområdet finnes Løren barneskole, barnehager, idrettshall, ishall og idrettsbane. Kort vei til offentlig kommunikasjon med bussforbindelse til sentrum, flybuss til Gardermoen og tbane. Gode tur-/rekreasjonsmuligheter i Lillomarka, Grefsenkleiva skisenter, Lørenbanen kunstgress fotballbane, ishall og flere treningssentere.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles festet tomt for borettslaget på ca. 44 239,10 m² opparbeidet med gressplen- og grøntområder, beplantning, prydbusker og trær. Asfaltert adkomst og internveier. Tomten er eiet/festet av Oslo Kommune.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør kr. 5.650,- pr.mnd (inkl. bla. varmtvann og fyring med radiatorer, betjening av andel fellesgjeld, forretningsførsel, felles bygningsforsikring og kommunale avgifter m.m).

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 kjellerbod på ca. 3,7 m² og 1 loftsbod med skråtak og gulvareal på ca. 11 m². Måleverdig areal er ca. 3 m². Bodene er merket nr. 62

Parkering: Hver andel har et parkeringskort som gir rett til parkering på ledig plass på borettslagets ca. 220 oppmerkede plasser. For øvrig gjelder parkering i området etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og småhusbebyggelse. Økernbråten Borettslag A/L består av 387 andelsleiligheter.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	84853766			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner	01.06.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.06.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Megler	03.06.2026	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei
Eier	01.06.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	03.06.2026	Egenerklæring er fremvist	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2026	
2	06.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SQ6373

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Muhammed Iftikhar	9578-5999-4-2232177	2026-06-01 21:59:16
Shabana Kausar	9578-5999-4-4685770	2026-06-01 22:00:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. juni 2026

Oppdragsnummer
64-0132/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Martin Borrebekkens vei 15, 0584 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Muhammed Iftikhar, Shabana Kausar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2007

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84853766
Forsikret i: gjensidige økernbråten borettslaget

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget pusset opp badet 2008_2009

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2008-2009 av borettslaget økernbråten

---

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

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2018 .Fremlegg ny kurs koketopp Ny kurs Stekeovn Ny kurs Oppvaskmaskin Ny kurs til kjøkken Alle sikringsskap er byttet av borettslaget

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nye radiator via borettslaget ca 2010

---

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

Nei

Eventuell kommentar: vinduer og dører bli byttet ca 2018 av borettslaget

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vanlig bruksslitasje

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: ta kontakt med borettslaget

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0132/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Shabana Kausar	**2026-06-01**	**Muhammed Iftikhar**	**2026-06-01**

Identifikasjon

Shabana Kausar

Identifikasjon

Muhammed Iftikhar

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5074
Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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 med møte:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 20:00 og lukker 28. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5074

Det holdes også et frivillig møte 24. mars kl. 18:00 , Selskapslokalet (gamle barnehagen), Martin Borrebekkens vei 23.

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. Rehabilitering av kjellere
6. Opprusting av lekeplasser og uteområder
7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod
8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong
9. Infoflyt fra styret til beboere
10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt
11. Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien
12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

15. Fastsettelse av honorarer

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

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

Audun Amundal er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

Forslag til vedtak

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. 5074 Økernbråten Borettslag AL revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Rehabilitering av kjellere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for rehabilitering av kjellere i borettslagets blokker, som ble bygget i perioden 1954 til 1957. Kjellerne har i dag en rekke utfordringer, inkludert fuktighet, dårlig klima, gjentakende vannlekkasjer fra gamle rør, og en ineffektiv bruk av areal som i stor grad benyttes til lagring av søppel og skrot. Disse problemene medfører både økonomiske belastninger og redusert bruksverdi for beboerne.

For å adressere disse utfordringene og sikre en mer funksjonell og fremtidsrettet bruk av fellesarealene, foreslår styret en omfattende rehabilitering av kjellere. Dette prosjektet vil ta igjen en betydelig del av vedlikeholdsetterslepet og bidra til bedre klima, økt sikkerhet og mer effektiv utnyttelse av arealene.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Installasjon av ventiler for bedre klima**: Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i kjellerne.
2. **Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet**: Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer og fremtidige vedlikeholdskostnader.
3. **Ny belysning med bevegelsessensor**: Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.
4. **Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke**: Dette inkluderer også loftet og vil øke sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.
5. **Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger**: De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekkens vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.

6. **Gulvbehandling:** Overflatebehandling som tåler fukt, slitasje, og hindrer støv.
7. **Stikkontakt i hver bod**: Andelseiere kan aktivere stikkontakt for kr 50,- per måned, for eksempel til bruk av fryser. Muligheten for stikkontakt i kjellerbod vil kunne gjøre leiligheten mer attraktiv ved salg.

Kostnader og finansiering:

De estimerte kostnadene for prosjektet er beregnet til kr 17.950.000,-. Dette vil finansieres gjennom låneopptak, noe som vil medføre en økning i andel fellesgjeld på kr 46.000,- per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner rehabiliteringen av kjellere som foreslått, inkludert de nevnte tiltakene og finansieringsmodellen. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av borettslagets fellesarealer, samtidig som det vil bidra til å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og forbedre levekårene for beboerne.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner rehabilitering av kjellere som beskrevet i styrets innstilling, med beregnede kostnader på kr 17.950.000,-, finansiert gjennom låneopptak.

Sak 6

Opprusting av lekeplasser og uteområder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for opprusting av lekeplasser og uteområder i borettslaget. Over tid har lekeplassene blitt slitte, og det er et ønske blant beboerne om å skape flere og bedre uteplasser som kan bidra til økt trivsel og et bedre bomiljø. I tillegg er det viktig å ferdigstille de prosjektene som allerede er påbegynt.

For å møte disse behovene foreslår styret en opprusting av lekeplasser og etablering av nye uteplasser, inkludert beplantning, benker og andre nødvendige tilpasninger. Dette prosjektet vil gjøre borettslagets uteområder mer attraktive og funksjonelle for både nåværende og fremtidige beboere.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Opprusting av lekeplasser**: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.
2. **Etablering av nye uteplasser**: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.
3. **Beplantning og grøntområder**: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer innbydende og estetisk tiltalende miljø.
4. **Tilpasninger for universell utforming**: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er beregnet til inntil 3 millioner kroner fordelt over perioden 2025-2029. Dette vil finansieres gjennom en kombinasjon av løpende driftsmidler, oppsparte midler og opptak av lån. Styret vurderer dette som en fornuftig investering som vil bidra til økt trivsel, bedre bomiljø og potensiell økning i andelsverdien. Økning i andel fellesgjeld vil være et sted mellom kr 4000,- og kr 7800,- avhengig av størrelse på opptak av lån.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser, inkludert beplantning, som foreslått, med en total kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre et bedre og mer attraktivt bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.

Sak 7

Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag fremmer forslaget om å etablere tre sykkelparkeringshus i borettslaget. Disse parkeringshusene vil gi beboerne en sikker og praktisk løsning for oppbevaring av sykler, spesielt elsykler som kan være tunge å frakte opp og ned fra kjelleren. I tillegg vil det etableres utekraner og hageslanger ved parkeringshusene, slik at beboerne kan vaske og vedlikeholde syklene sine på en enkel måte. På enden av sykkelparkeringshusene vil det også etableres redskapsboder.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Etablering av tre sykkelparkeringshus:** Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes med nøkkelbrikke.
2. **Plassering:** Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.
3. **Utekraner og hageslanger:** Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.
4. **Redskapsboder:** I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle beboere til gode.

Kostnader og finansiering:
Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk, totalt kr 1.500.000,-. Denne kostnaden vil over tid (30 år ved 50 sykler per hus) finansieres

gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke.

Byggingen:

Det vil gjennomføres en kartlegging av behovet og antallet som melder interesse vil avgjøre om det bygges 1, 2 eller 3 sykkelparkeringshus til å begynne med.

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

1. Bedre sikkerhet for sykler:
   Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og hærverk.
2. Praktisk løsning for elsykler:
   Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig oppbevaringsløsning.
3. Økt attraktivitet for borettslaget:
   Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.
4. Forbedret utseende i uteområdet:
   Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.
5. Selvfinansierende løsning:
   Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres av de som faktisk bruker tjenesten.
6. Redskapsbod:
   Arbeidsgruppene Grøntgruppa, Vaktmesterhjelperne og Ryddegruppa vil få tilgang til godt utstyr som vil hjelpe dem i arbeidet. Dette vil komme alle beboerne i borettslaget til gode.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Prosjektet vil finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker, noe som sikrer en rettferdig og selvfinansierende løsning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Byggingen av parkeringshusene finansieres av borettslaget med en total kostnad på 1 500 000 kroner, og driften finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker/nøkkelbrikke. Tilgang til parkeringshusene vil gis via nøkkelbrikke.

Sak 8

Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret i Økernbråten borettslag ønsker å legge frem forslag om å gi andelseiere mulighet til å bygge innglassede balkonger. Dette forslaget innebærer at borettslaget sender inn en byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å gjennomføre innglassing av sin balkong. For å sikre et enhetlig fasadeuttrykk, vil styret sette retningslinjer for valg av leverandør og type innglassing.

Fordeler ved innglassing av balkonger:

1. Økt bruksverdi av balkongen:
   En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.
2. Bedre isolering og energieffektivitet:
   Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.
3. Beskyttelse mot vær og vind:
   Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.
4. Økt verdi på andelen:
   Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmegler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

1. Fasadeendringer:
   Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.
2. Økt vedlikeholdsbehov:
   Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.
3. Ulik lysforhold:
   Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

Byggesøknad til Oslo kommune inkludert konsulentbistand er estimert til kr 50.000,- og finansieres av oppsparte midler i borettslaget. Det vil påløpe et gebyr på kr 500,- til andelseiere som bestiller innglassing, slik at det er de som faktisk velger innglassing av balkong som finansierer byggesøknaden til kommunen over tid.

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

Å stemme for en byggesøknad betyr at hver andelseier selv får bestemme om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Ingen blir tvunget til å ha innglasset balkong, men andelseier har muligheten til å velge selv.

Å stemme imot en byggesøknad betyr at andelseier ikke vil tillate at noen i borettslaget skal få lov til å bestille innglassing av balkongen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner at Økernbråten borettslag sender inn byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Valg av leverandør og type innglassing må følge retningslinjer satt av styret for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at borettslaget sender inn byggesøknad til Oslo kommune for innglassing av balkonger. Hver enkelt andelseier får anledning til å bestemme om de ønsker å bestille innglassing av sin balkong, under forutsetning av at valg av leverandør og type innglassing følger retningslinjer fastsatt av styret. Dette for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

Sak 9

Infoflyt fra styret til beboere

Forslag fremmet av:
Mona Bastiansen Peynot

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er lite informasjon om hva styret jobber med som formidles til andelseierne, som har liten oversikt over hvilke tiltak som vurderes iverksatt i borettslaget og eventuell prosess rundt disse.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å gi andelseierne bedre innsikt i pågående saker og vurderer å sende ut en kort oppdatering hvert kvartal for å øke transparensen uten unødig detaljering.

Forslag til vedtak

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men mok til å gi andelseierne en kort oversikt.

Sak 10

Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Forslag fremmet av:
Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fukt på badet er en utfordring i mange leiligheter i borettslaget. Det kan føre til mugg- og soppvekst. Dette kan videre føre til:

- helseskade
- lavere verdi på leilighetene
- at andelseiere på sikt må gjøre kostbare utbedringer på badene sine

Dagens ventilasjonssystem trekker ikke ut fuktig luft. Jeg foreslår å utrede konsekvenser av å oppgradere til mekanisk ventilasjon, som vil redusere fukt på badet, med de fordelene det medbringer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler en utredning av tiltak for bedre ventilasjon på badene, med vurdering av tekniske og økonomiske konsekvenser. Utredningen skal omfatte muligheten for at andelseiere med felles ventilkanal kan installere automatiske vifter med fuktsensor for egen kostnad, en løsning med mekanisk avtrekk via takvifter, samt et komplett ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Styret vil legge frem konklusjoner og anbefalinger for generalforsamlingen innen neste ordinære møte.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

Sak 11

Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien

Forslag fremmet av:
Line Ravnå Daleng

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er utrolig fint beplantet rundt Nordalsveien og på enden av Borettslaget Bjerkedalen Park. I enden av Martin Borrebekkens vei mot Refstadveien er det i dag ganske nakent ut mot veien. Ved å beplante ytterligere her, vil borettslaget oppfattes som mer velstelt i tillegg til at det vil redusere støy fra veien. Et annet alternativ er å bygge en støyvegg her.

Styrets innstilling

Styret arbeider med en helhetlig plan for forskjønning av uteområdene, der dette området inngår. Siden Oslo kommune planlegger tiltak i Refstadveien, ønsker styret avklaring før større arbeider igangsettes. Det er derfor usikkert om tiltaket kan gjennomføres i 2025, men styret er positiv til at forslaget behandles.

Forslag til vedtak

Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkens vei.

Sak 12

Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

1. januar 2020 trådte det i kraft nye regler for kortidsutleie i borettslag:

"§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie)."

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

Andelseieren kan leie ut eller låne bort boligen i inntil 30 døgn per år uten styrets godkjennelse. Andelseieren plikter å informere om ordensreglene i borettslaget og er ansvarlig for at disse overholdes. Dersom det oppstår gjentakende klager på fremleietakere forbeholder styret seg retten til å innskrenke denne retten ved at andelseier må melde inn navn og kontaktinformasjon til fremleietaker i forkant av slikt korttidsutleie.

Langtidsutleie:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie).

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling
Styret ser det nødvendig å endre formuleringen slik at vedtektene følger norsk lov. Samtidig presiserer vedtektsendringen at andelseier er ansvarlig for at ordensregler følges og at styret kan innføre tiltak om meldeplikt dersom det oppstår gjentakende brudd på ordensreglene.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 13

Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Styret har i 2024 kartlagt endringer som er gjort i leiligheter som innbefatter inngrep i bærende konstruksjoner. Styret har inngått en rammeavtale med et byggingeniørfirma som har kontrollert arbeidene og styret ønsker nå å åpne for at flere kan gjøre tilpasninger i sine leiligheter så lenge det blir gjort på en forsvarlig måte og kontrollert av byggingeniør som borettslaget har avtale med.

Første ledd i paragraf §15 sier at andelseier ikke har rett til å gjøre endringer i byggets bærende konstruksjon uavhengig av om bæreevnen svekkes eller ikke. Dette vil bestå, men vi legger til et andre ledd i paragrafen.

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Ved forandringer som involverer inngrep i bærende konstruksjoner, må andelseier engasjere en byggingeniør som borettslaget har avtale med. Byggingeniøren vil vurdere om endringen er gjennomførbar, undersøke om det er nødvendig med søknad til kommunen, kontrollere at arbeidet utføres korrekt og dokumentere endringen. Andelseier dekker selv kostnadene for byggingeniørens honorar.

Styrets innstilling
Styret mener det er veldig viktig å ha kontroll på endringer i bærende konstruksjon som utføres i leilighetene. Dette med tanke på sikkerhet og konstruksjonen til byggene. Samtidig mener styret at det er viktig at andelseiere får utnyttet leiligheten og gjort tilpasninger som passer andelseierens behov. Ved å prosjektere dette med en byggingeniør som kontrollerer arbeidene vil det bli gjort på en kontrollert og forsvarlig måte.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 14

Vedtektsendring: §20 STYRET

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Dette forslaget er fremmet av valgkomitéen som påpeker nødvendigheten av å formalisere hva som skal gjøres dersom styret skulle bli stående uten styreleder. I vedtektene står det at styrets leder og styremedlemmer skal være andelseiere og registrert bosatt i borettslaget.

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

"Dersom styret blir stående uten styreleder kan styret engasjere ekstern styreleder frem til ny kandidat kan velges ved ekstraordinær generalforsamling eller ved neste ordinære generalforsamling."

Styrets innstilling
Styret anbefaler enstemmig at generalforsamlingen godkjenner denne vedtektsendringen for å sikre forsvarlig kontinuerlig drift dersom styret skulle bli stående uten styreleder.

Forslag til vedtak
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

Sak 15

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480.000,-. Summen er beregnet ut fra tall fra Obos som viser at gjennomsnittet for borettslag med flere enn 250 boliger er kr 1192,- per bolig i 2023. KPI justert med 2,2% per år til 2025 blir kr 1246,- per bolig.

Honorar til valgkomitéens arbeid foreslås satt til kr 6200,-.

Styrets innstilling
Settes i henhold til budsjett for 2025. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige medlemmer i styret.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det har vært publisert informasjon på facebooksiden «Økernbråten borettslag». I tillegg er det gjennomført en oppsøkende runde der valgkomiteen har ringt på et utvalg dører. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte som har returnert utsendt skjema.

I innstillingen er det lagt vekt på en viss grad av kontinuitet, samtidig som nye bidragsytere ønskes velkommen for å sikre en balansert og representativ sammensetning av styret. Valgkomiteen ønsker en jevn kjønnsbalanse i styret. Ved innstilling til vara har valgkomiteen prioritert dem som også viste interesse for å sitte i styret.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.»

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og stiller til gjenvalg for 1 år.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Mohammad Reza Allahdadi (ikke på valg)
- Silje Mari Fjærstad (ikke på valg)
- **Gro Tharaldsen** (gjenvalg)
- **Stian Vik**: «Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget. Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.»

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- **Harald Zeigler** (gjenvalg)
- **Sara Nybø**

Øvrige kandidater vara:

- Stian Vik

- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- **Eva Larsen**
- **Sofie Räihä Erichsen**

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke for hyggelig mottakelse, og ikke minst en ekstra takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp og ønsker å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal

  Innstilt av valgkomitéen.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frank Olsen
- Gro Tharaldsen

  Innstilt av valgkomitéen.
- Sara Nybø
- Stian Vik

  Innstilt av valgkomitéen:
  Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.
  Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Zeigler

  Innstilt av valgkomitéen.
- Knut Erik Heggem

Ønsker å stille som Vara fordi jeg ønsker å bidra til godt og hyggelig bomiljø for alle i ØBBL. Jeg kjenner ØBBL og området rundt godt.

- Sara Nybø

  Innstilt av valgkomitéen.

- Stian Vik

  Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget.
  Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eva Larsen
- Sofie Räihä Erichsen

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Audun Amundal (2024-2025)

Styremedlemmer

Frank-Ivar Olsen (2023-2025)

Mohammad Reza Allahdadi (2024-2026)

Gro Taraldsen (2023-2025)

Silje Mari Fjæstad (2024-2026)

Varamedlemmer

Harald Bergersen Zeigler (2024-2025)

Tanja Aakerholt (2024-2025)

Valgkomiteen

Eva Larsen

Sofie Räihä Erichsen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon **917 19 978** tirsdager og torsdager fra kl. **17:00 til 20:00**, samt på e-post **okernbraten@styrerommet.no**.
Du kan også nå styret via **Vibbo.no**.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Økernbråten Borettslag A/L

Borettslaget består av 385 andeler.

Økernbråten Borettslag A/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948056852, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 123/607

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.

Økernbråten Borettslag A/L har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Perioden som har vært har det vært gjennomført 14 styremøter.

Det har kommet inn rundt 800 meldinger i Vibbo, som alle er besvart.

De største sakene:

- Reforhandlet vaktmesteravtalen
- Reforhandlet skadedyrsavtalen
- Reforhandlet brønnspyleavtalen
- Oppgradert alle branntavler fra 2G- til 4G-kommunikasjon
- Reforhandling av lånebetingelser fra banken
- Ferdigstilt selskapslokalet
- Anlagt blomsterbed
- Formalisert Grøntgruppen og valgt leder

Større vedlikeholdsprosjekter

- Asfaltering
- Nye parkeringsplasser
- Infrastruktur for flere ladeplasser for elbil
- Drenering av nedløp fra taket
- Malt opp eksisterende lekeapparater

Sosiale sammenkomster og dugnader:

Det ble avholdt en ordinær dugnad, og Grøntgruppen arrangerte sin egen dugnad hvor alle beboere var invitert. Begge dugnadene inkluderte servering.

I tillegg ble det arrangert julegrantenning for alle beboere, med besøk av julenissen og tur med hest og slede — en hyggelig avslutning på året for både små og store.

Planer for 2025:

- Oppmerking av parkeringsplasser.
- Etablering av 6 nye ladeplasser for elbil, med utvidelsesmulighet til 24 ekstra.
- Lyssetting av uteplassene ved Nordalveien 74 og Brobekkveien 45.
- Benker og bord til uteplasser.
- Lysetting av flere gangveier i borettslaget.
- Rehabilitering av kjellere (avhengig av godkjent sak på generalforsamling).
- Bygging av sykkelparkeringshus og redskapsbod (avhengig av godkjent sak på generalforsamling).
- Oppgradering av justeringsventiler til varmeanlegget for mer effektiv og bedre fordeling av varme til radiatorer.
- Ny flaggstang og etablere blomsterbed rundt denne.

Vedlikeholdsplaner

Økernbråten borettslag ble bygget i perioden 1954-1957 og bygningsmassen viser tegn til vedlikeholdsetterslep. Det er kostbart å ta igjen vedlikeholdsetterslep, men det er ofte mer kostbart å vente. Økernbråten borettslag er i en solid økonomisk situasjon. Det er naturlig å sammenligne seg med Bjerkedalen borettslag, på andre siden av parken som har tilnærmet lik bygningsmasse, og de har kr 248.000,- i andel fellesgjeld. Økernbråten borettslags andelseiere har kr 149.000,- i andel fellesgjeld. Vår andel fellesgjeld vil fortsatt være under 200 tusen etter tiltakene beskrevet i periode 2025-2029.

Styret jobber med planer i 5-års sykluser. Dette må leses som et arbeidsdokument og ikke noe som er vedtatt:

2025-2029

- Rehabilitering av kjellere
- Sykkelparkeringshus med redskapsbod
- Opprusting av lekeplasser og uteområder inkludert beplantning
- Oppmerking av parkeringsplasser
- Lyssetting av uteplasser og gangveier

2030-2034

- Etterisolering av fasade, avhengig av EUs energipakke 4
- Nye rør mellom blokkene til varmeanlegget
- Rehabilitering av tak med evt. solceller
- Asfaltering av resten av området etter behov

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere inntekter fra lading av kjøretøy hvor vi fikk en etterbetaling av ladeinntekter for 2023. Ladeinntektene er postert under "andre inntekter".

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold og asfalteringen som ble utført på store deler av borettslagets område. Dette ble finansiert med oppsparte midler noe som gjorde at vi gikk mot et styrt underskudd på 2,7 millioner.

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler pr. 31.12 var kr 7 801 061.

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 4 667 657 til større vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på kr. 251 økning av felleskostnadene (ca. 4,6%)

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

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.		**10 501 407**	**13 027 850**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 732 716	-1 849 413
Tilbakeføring av avskrivning	15	1 305 524	1 305 524
Tillegg for nye langsiktige lån	16	52 196 050	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-53 469 204	-1 982 554
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 700 346**	**-2 526 443**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**7 801 061**	**10 501 407**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 441 262	13 237 771
Kortsiktig gjeld	-1 640 201	-2 736 364
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**7 801 061**	**10 501 407**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 714 864	22 964 104	23 695 000	24 993 576
Vaskeri		0	3 000	0	0
Ladeinntekter EL-bil		0	202 350	202 000	300 000
Andre inntekter	3	403 458	50 683	0	55 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 118 322**	**23 220 138**	**23 897 000**	**25 348 576**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 502	-57 246	-64 000	-64 000
Styrehonorar	5	-416 000	-400 000	-416 000	-430 000
Avskrivninger	15	-1 305 524	-1 305 524	-1 323 000	-1 323 000
Revisjonshonorar	6	-26 366	-55 945	-31 000	-58 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-443 063	-422 771	-448 000	-470 000
Konsulenthonorar	7	-84 270	-166 753	-187 000	-187 000
Drift og vedlikehold	8	-6 784 885	-5 276 762	-3 379 000	-4 667 657
Forsikringer		-795 400	-724 556	-797 000	-956 000
Festeavgift		-558 472	-558 472	-558 000	-558 000
Kommunale avgifter	9	-4 472 163	-3 812 644	-4 441 000	-5 092 000
Ladekostnader EL-bil		-26 910	-7 031	-10 000	-150 000
Energi/fyring	10	-5 590 980	-5 942 132	-5 300 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 522 673	-1 734 041	-1 688 000	-1 756 000
Andre driftskostnader	11	-1 980 807	-2 174 471	-2 260 000	-2 361 440
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-24 073 016**	**-22 644 349**	**-20 902 000**	**-23 379 097**
DRIFTSRESULTAT		**45 307**	**575 789**	**2 995 000**	**1 969 479**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	262 628	292 569	72 000	72 000
Finanskostnader	13	-3 040 650	-2 717 771	-3 140 000	-2 864 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 778 023**	**-2 425 202**	**-3 068 000**	**-2 792 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 732 716**	**-1 849 413**	**-73 000**	**-822 521**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 732 716	-1 849 413		

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L
ORG.NR. 948 056 852, KUNDENR. 5074

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	50 039 030	51 344 555
Leiligheter/lokaler		1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 039 031**	**51 344 556**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		95 186	127 341
Forskuddsbetalte kostnader		122 454	5 911
Driftskonto OBOS-banken		1 625 344	13 104 519
Sparekonto OBOS-banken		468 120	0
Innestående i andre banker		7 130 159	0
SUM OMLØPSMIDLER		**9 441 262**	**13 237 771**
SUM EIENDELER		**59 480 294**	**64 582 326**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 386 * 200		77 200	77 200
Opptjent egenkapital		3 832 062	6 564 779
SUM EGENKAPITAL		**3 909 262**	**6 641 979**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	51 968 130	53 241 284
Borettsinnskudd	17	1 962 700	1 962 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		**53 930 830**	**55 203 984**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		497 513	931 898
Leverandørgjeld		898 395	1 731 399
Påløpte renter		244 293	73 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 640 201**	**2 736 364**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 480 294**	**64 582 326**
Pantstillelse	18	73 400 000	73 400 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

Audun Amundal	Frank-Ivar Olsen	Mohammad R. Allahdadi
Gro Tharaldsen	Silje Mari Fjæstad	

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 634 948
Leie	77 916
Energi	2 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 714 864**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Annet	10 227
Lading av kjøretøy	344 455
Nøkler	9 000
Parkering	32 776
Utleie	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**403 458**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-59 502
SUM PERSONALKOSTNADER	**-59 502**

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 416 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 366.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-59 902
OBOS Prosjekt AS	-12 462
Andre konsulenthonorarer	-11 906
SUM KONSULENTHONORAR	**-84 270**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-265 226
Drift/vedlikehold VVS	-781 517
Drift/vedlikehold elektro	-44 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 928 903
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-394 904
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 500
Annet vedlikehold	-281 756
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-6 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 784 885**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 149 365
Renovasjonsavgift	-1 322 798
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 472 163**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-527 032

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

Fjernvarme	-5 063 948
SUM ENERGI / FYRING	**-5 590 980**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-9 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-48 591
Datautstyr	-3 849
Vaktmestertjenester	-1 017 058
Renhold ved firmaer	-750 390
Snørydding	-43 158
Andre fremmede tjenester	-60 453
Kontor- og datarekvisita	-1 490
Andre kontorkostnader	-2 887
Telefon u/mva	-40
Kontingenter	-4 800
Bank- og kortgebyr	-8 880
Øreavrunding	64
Velferdskostnader	-28 669
Tap på fordringer,	-709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 980 807**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	78 412
Renter bank	45 885
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 838
Andre renteinntekter	128 493
SUM FINANSINNTEKTER	**262 628**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-3 040 014
Andre rentekostnader	-636
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 040 650**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	17 475 839
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	32 563 192
SUM BYGNINGER	**50 039 030**

Tomten er oppført i 1954.
Gnr.123/bnr.607 M. flere
Tomten er festet av Oslo Kommune i 90 år fra 1955.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Rehabilitering bad		
Tilgang 2008	39 169 648	
Avskrevet tidligere	-19 586 780	
Avskrevet i år	-1 305 524	
		18 277 342
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**18 277 342**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 305 524**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken 16626		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2012	-53 400 000	
Nedbetalt tidligere	15 972 115	
Nedbetalt i år	37 427 885	
		0
Handelsbanken 27822		
Lånet er innfridd		
Opprinnelig 2017	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 186 601	
Nedbetalt i år	15 813 399	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-52 196 050	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	227 920	
		51 968 130
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 968 130**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954	-1 962 700
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 962 700**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	51 968 130
TOTALT	**51 968 130**

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

Bygninger	50 039 030

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

TOTALT	**50 039 030**

Transaction 09222115557539598852 Signed AA, FO, MRA, GT, SMF

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG A/L.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HLCPI-MDD6D-0WVTG-FBLN6-HZ61H-3M3A7

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-09 22:53:43 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: HLCPI-MDD6D-0WVTG-FBLN6-HZ61H-3M3A7

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

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 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.03.25
Selskapsnummer: 5074 **Selskapsnavn:** Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Audun Amundal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Rehabilitering av kjellere

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner rehabilitering av kjellere som beskrevet i styrets innstilling, med beregnede kostnader på kr 17.950.000,-, finansiert gjennom låneopptak.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Opprusting av lekeplasser og uteområder

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Byggingen av parkeringshusene finansieres av borettslaget med en total kostnad på 1 500 000 kroner, og driften finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker/nøkkelbrikke. Tilgang til parkeringshusene vil gis via nøkkelbrikke.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at borettslaget sender inn byggesøknad til Oslo kommune for innglassing av balkonger. Hver enkelt andelseier får anledning til å bestemme om de ønsker å bestille innglassing av sin balkong, under forutsetning av at valg av leverandør og type innglassing følger retningslinjer fastsatt av styret. Dette for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Infoflyt fra styret til beboere

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men mok til å gi andelseierne en kort oversikt.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien

Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkens vei.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Vedtektsendring: §20 STYRET

Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

☐ For

☐ Mot

Sak 15 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 16 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Audun Amundal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Frank Olsen

☐ Gro Tharaldsen

☐ Sara Nybø

☐ Stian Vik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Harald Zeigler

☐ Knut Erik Heggem

☐ Sara Nybø

☐ Stian Vik

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Eva Larsen

☐ Sofie Räihä Erichsen

**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 Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. mars kl. 20:00 til 28. mars kl. 15:00 og møtet ble avholdt 24. mars 2025, Selskapslokalet (gamle barnehagen), Martin Borrebekkens vei 23.

Antall stemmeberettigede som deltok: 219.

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:**
> Audun Amundal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **164**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styrets foreslår Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fredrick Engebretsen og Henrik Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **162**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **56**
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: **161**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **52**

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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Rehabilitering av kjellere

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for rehabilitering av kjellere i borettslagets blokker, som ble bygget i perioden 1954 til 1957. Kjellerne har i dag en rekke utfordringer, inkludert fuktighet, dårlig klima, gjentakende vannlekkasjer fra gamle rør, og en ineffektiv bruk av areal som i stor grad benyttes til lagring av søppel og skrot. Disse problemene medfører både økonomiske belastninger og redusert bruksverdi for beboerne.

For å adressere disse utfordringene og sikre en mer funksjonell og fremtidsrettet bruk av fellesarealene, foreslår styret en omfattende rehabilitering av kjellere. Dette prosjektet vil ta igjen en betydelig del av vedlikeholdsetterslepet og bidra til bedre klima, økt sikkerhet og mer effektiv utnyttelse av arealene.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Installasjon av ventiler for bedre klima**: Dette vil bidra til å redusere fuktighet og forbedre luftkvaliteten i kjellerne.
2. **Nye rør til varmeanlegget og forbruksvannet**: Utskifting av gamle rør vil redusere risikoen for vannlekkasjer og fremtidige vedlikeholdskostnader.
3. **Ny belysning med bevegelsessensor**: Dette vil gi bedre lys og redusere strømforbruket.
4. **Elektronisk lås for bedre sikkerhet og tilgang med nøkkelbrikke**: Dette inkluderer også loftet og vil øke sikkerheten og tilgjengeligheten for beboerne.
5. **Større boder med mer innbruddssikker dør og vegger**: De nye bodene vil være mer sikre og bedre tilpasset beboernes behov. Størrelsesforskjellen på de nye bodene vil være mindre enn dagens inndeling. Andelseiere i Nordalveien 70 og Martin Borrebekkens vei 23 får ny dør og vegger, men er begrenset fra å få større bodareal pga leilighet/selskapslokale i kjelleren.
6. **Gulvbehandling:** Overflatebehandling som tåler fukt, slitasje, og hindrer støv.
7. **Stikkontakt i hver bod**: Andelseiere kan aktivere stikkontakt for kr 50,- per måned, for eksempel til bruk av fryser. Muligheten for stikkontakt i kjellerbod vil kunne gjøre leiligheten mer attraktiv ved salg.

Kostnader og finansiering:

De estimerte kostnadene for prosjektet er beregnet til kr 17.950.000,-. Dette vil finansieres gjennom låneopptak, noe som vil medføre en økning i andel fellesgjeld på kr 46.000,- per andelseier.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner rehabiliteringen av kjellere som foreslått, inkludert de nevnte tiltakene og finansieringsmodellen. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av borettslagets fellesarealer, samtidig som det vil bidra til å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og forbedre levekårene for beboerne.

Forslag til vedtak:
❌ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **99**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Opprusting av lekeplasser og uteområder

Styret i Økernbråten borettslag har gjennomgått behovet for opprusting av lekeplasser og uteområder i borettslaget. Over tid har lekeplassene blitt slitte, og det er et ønske blant beboerne om å skape flere og bedre uteplasser som kan bidra til økt trivsel og et bedre bomiljø. I tillegg er det viktig å ferdigstille de prosjektene som allerede er påbegynt.

For å møte disse behovene foreslår styret en opprusting av lekeplasser og etablering av nye uteplasser, inkludert beplantning, benker og andre nødvendige tilpasninger. Dette prosjektet vil gjøre borettslagets uteområder mer attraktive og funksjonelle for både nåværende og fremtidige beboere.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Opprusting av lekeplasser**: Dette inkluderer utskifting av slitte lekeapparater, reparasjon av underlag og sikring av at lekeplassene oppfyller dagens sikkerhetsstandarder.
2. **Etablering av nye uteplasser**: Det vil bli opprettet flere uteplasser med benker, bord og andre fasiliteter som kan brukes til sosialt samvær og rekreasjon.
3. **Beplantning og grøntområder**: Grøntgruppen, en frivillig gruppe bestående av engasjerte beboere, vil være involvert i planleggingen av beplantning og utforming av utearealene. Dette vil bidra til å skape et mer innbydende og estetisk tiltalende miljø.
4. **Tilpasninger for universell utforming**: Det vil bli sørget for at uteområdene er tilgjengelige for alle, inkludert personer med nedsatt funksjonsevne.

Kostnader og finansiering:

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er beregnet til inntil 3 millioner kroner fordelt over perioden 2025-2029. Dette vil finansieres gjennom en kombinasjon av løpende driftsmidler, oppsparte midler og opptak av lån. Styret vurderer dette som en fornuftig investering som vil bidra til økt trivsel, bedre bomiljø og potensiell økning i andelsverdien. Økning i andel fellesgjeld vil være et sted mellom kr 4000,- og kr 7800,- avhengig av størrelse på opptak av lån.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser, inkludert beplantning, som foreslått, med en total kostnadsramme på inntil 3 millioner kroner. Dette prosjektet vil være et viktig steg mot å sikre et bedre og mer attraktivt bomiljø for alle beboere.

Forslag til vedtak:

Transaction 09222115557543825531 Signed AA, HP, FE

> Generalforsamlingen i Økernbråten borettslag godkjenner at det i perioden 2025-2029 avsettes inntil 3 millioner kroner til opprusting av lekeplasser og etablering av uteplasser for beboerne, inkludert beplantning, benker og nødvendige tilpasninger.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **143**
Antall stemmer mot vedtaket: **54**
Antall blanke stemmer: **22**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Etablering av sykkelparkeringshus og redskapsbod

Styret i Økernbråten borettslag fremmer forslaget om å etablere tre sykkelparkeringshus i borettslaget. Disse parkeringshusene vil gi beboerne en sikker og praktisk løsning for oppbevaring av sykler, spesielt elsykler som kan være tunge å frakte opp og ned fra kjelleren. I tillegg vil det etableres utekraner og hageslanger ved parkeringshusene, slik at beboerne kan vaske og vedlikeholde syklene sine på en enkel måte. På enden av sykkelparkeringshusene vil det også etableres redskapsboder.

Prosjektets hovedelementer:

1. **Etablering av tre sykkelparkeringshus:**
   Hvert parkeringshus vil ha plass til flere sykler og vil være utstyrt med sikre låsesystemer som kun kan åpnes med nøkkelbrikke.
2. **Plassering:** Plasseringen er satt til endeveggen på blokkene, slik at de ikke er i veien for utsikten til beboerne. De vil være strategisk plassert slik at alle får nærhet til et sykkelparkeringshus.
3. **Utekraner og hageslanger:** Ved hvert parkeringshus vil det være tilgjengelige utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler.
4. **Redskapsboder:** I tilknytning til hvert parkeringshus vil det være en redskapsbod som vil inneholde nødvendig utstyr som borettslagets arbeidsgrupper kan benytte og får tilgang til via nøkkelbrikken. Dette vil komme alle beboere til gode.

Kostnader og finansiering:
Borettslaget vil dekke byggingen av parkeringshusene med oppsparte midler, med en estimert kostnad på kr 500.000,- per stykk, totalt kr 1.500.000,-. Denne kostnaden vil over tid (30 år ved 50 sykler per hus) finansieres gjennom en årlig avgift på kr 365,- per bruker. Dette tilsvarer 1 krone per dag og vil gi tilgang til parkeringshuset med nøkkelbrikke.

Byggingen:

Det vil gjennomføres en kartlegging av behovet og antallet som melder interesse vil avgjøre om det bygges 1, 2 eller 3 sykkelparkeringshus til å begynne med.

Fordeler ved sykkelparkeringshus og redskapsbod:

1. **Bedre sikkerhet for sykler:**
   Sykkelparkeringshusene vil gi en sikrere oppbevaring av sykler, noe som reduserer risikoen for tyveri og hærverk.
2. **Praktisk løsning for elsykler:**
   Elsykler, som ofte er tunge og upraktiske å frakte opp og ned fra kjelleren, vil få en enkel og tilgjengelig oppbevaringsløsning.

3. **Økt attraktivitet for borettslaget:**
   Tilbudet om sykkelparkeringshus vil gjøre borettslaget mer attraktivt for både nåværende og potensielle beboere, spesielt med tanke på økende bruk av sykkel og utbygging av sykkelveier i området.
4. **Forbedret utseende i uteområdet:**
   Ved å etablere sykkelparkeringshus vil sykler som tidligere kan ha stått spredt rundt inngangene og fellesarealene, bli samlet på ett sted. Dette vil gi et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde, noe som bidrar til et bedre bomiljø for alle beboere.
5. **Selvfinansierende løsning:**
   Prosjektet vil over tid finansieres av de som benytter parkeringshusene, noe som sikrer at kostnadene bæres av de som faktisk bruker tjenesten.
6. **Redskapsbod:**
   Arbeidsgruppene Grøntgruppa, Vaktmesterhjelperne og Ryddegruppa vil få tilgang til godt utstyr som vil hjelpe dem i arbeidet. Dette vil komme alle beboerne i borettslaget til gode.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner etablering av tre sykkelparkeringshus i borettslaget, inkludert redskapsbod, utekraner og hageslanger for vasking og vedlikehold av sykler. Prosjektet vil finansieres gjennom en årlig avgift på 365 kroner per bruker, noe som sikrer en rettferdig og selvfinansierende løsning.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **66**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Valgfrihet for andelseiere til å innglasse balkong

Styret i Økernbråten borettslag ønsker å legge frem forslag om å gi andelseiere mulighet til å bygge innglassede balkonger. Dette forslaget innebærer at borettslaget sender inn en byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å gjennomføre innglassing av sin balkong. For å sikre et enhetlig fasadeuttrykk, vil styret sette retningslinjer for valg av leverandør og type innglassing.

Fordeler ved innglassing av balkonger:

1. **Økt bruksverdi av balkongen:**
   En innglasset balkong gir et ekstra rom som kan brukes hele året, uavhengig av vær og temperatur. Dette gir beboerne mer brukbar plass og øker levekvaliteten.
2. **Bedre isolering og energieffektivitet:**
   Innglassing bidrar til bedre isolering av boligen, noe som kan redusere varmetap og senke energikostnadene for borettslaget. Dette er spesielt gunstig i kaldere måneder.
3. **Beskyttelse mot vær og vind:**
   Innglassing gir beskyttelse mot regn, snø og vind, noe som gjør balkongen til et mer behagelig oppholdsområde. Det reduserer også slitasjen på balkonggulv og eventuelle møbler.
4. **Økt verdi på andelen:**
   Muligheten for innglasset balkong kan øke attraktiviteten og verdien av andelen, noe som kan være gunstig ved eventuelt salg. Dette er basert på uttalelser fra eiendomsmegler.

Ulemper ved innglassing av balkonger:

1. Fasadeendringer:
   Selv med retningslinjer for enhetlig utseende, kan innglassing føre til synlige endringer på fasaden. Dette kan potensielt påvirke borettslagets estetikk og samlet uttrykk.
2. Økt vedlikeholdsbehov:
   Innglassede balkonger krever mer vedlikehold, både for glassflater og mekaniske deler som skyvedører og hengsler. Dette kan gi ekstra kostnader og arbeid for andelseierne.
3. Ulik lysforhold:
   Noen beboere kan oppleve at innglassing av balkonger skaper skygge, reflekser eller endrer lysforholdene.

Kostnader og finansiering:

Byggesøknad til Oslo kommune inkludert konsulentbistand er estimert til kr 50.000,- og finansieres av oppsparte midler i borettslaget. Det vil påløpe et gebyr på kr 500,- til andelseiere som bestiller innglassing, slik at det er de som faktisk velger innglassing av balkong som finansierer byggesøknaden til kommunen over tid.

Dette betyr en byggesøknad for fasadeendring:

Å stemme for en byggesøknad betyr at hver andelseier selv får bestemme om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Ingen blir tvunget til å ha innglasset balkong, men andelseier har muligheten til å velge selv.

Å stemme imot en byggesøknad betyr at andelseier ikke vil tillate at noen i borettslaget skal få lov til å bestille innglassing av balkongen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner at Økernbråten borettslag sender inn byggesøknad til Oslo kommune, og at hver enkelt andelseier selv kan velge om de ønsker å bestille innglassing av balkongen. Valg av leverandør og type innglassing må følge retningslinjer satt av styret for å sikre et så enhetlig fasadeuttrykk som mulig.

> Forslag til vedtak:
> ✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **80**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Infoflyt fra styret til beboere

Fremmet av: Mona Bastiansen Peynot

Det er lite informasjon om hva styret jobber med som formidles til andelseierne, som har liten oversikt over hvilke tiltak som vurderes iverksatt i borettslaget og eventuell prosess rundt disse.

Styrets innstilling
Styret er positiv til å gi andelseierne bedre innsikt i pågående saker og vurderer å sende ut en kort oppdatering hvert kvartal for å øke transparensen uten unødig detaljering.

> Forslag til vedtak:

Styret sender ut kort informasjon om hvilke saker styret jobber med, og hvordan, hver tredje måned. Ikke i detalj, men mok til å gi andelseierne en kort oversikt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **185**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om utredning av tiltak mot fukt

Fremmet av: Bård Skeie Fuglestveit Sørheim

Fukt på badet er en utfordring i mange leiligheter i borettslaget. Det kan føre til mugg- og soppvekst. Dette kan videre føre til:

- helseskade
- lavere verdi på leilighetene
- at andelseiere på sikt må gjøre kostbare utbedringer på badene sine

Dagens ventilasjonssystem trekker ikke ut fuktig luft. Jeg foreslår å utrede konsekvenser av å oppgradere til mekanisk ventilasjon, som vil redusere fukt på badet, med de fordelene det medbringer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler en utredning av tiltak for bedre ventilasjon på badene, med vurdering av tekniske og økonomiske konsekvenser. Utredningen skal omfatte muligheten for at andelseiere med felles ventilkanal kan installere automatiske vifter med fuktsensor for egen kostnad, en løsning med mekanisk avtrekk via takvifter, samt et komplett ventilasjonssystem med varmegjenvinning. Styret vil legge frem konklusjoner og anbefalinger for generalforsamlingen innen neste ordinære møte.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at Styret innen neste generalforsamling skal utrede minimum følgende alternativer for ventilasjon: 1. Andelseiere med felles ventilkanal får tillatelse til å gå sammen om å installere automatiske vifter med fuktsensor. Andelseierne betaler selv for oppgraderingen, og styret godkjenner arbeidet før igangsetting. 2. Borettslaget installerer mekanisk avtrekk med vifte på takene, eventuelt i kombinasjon med vifter på hvert enkelt baderom. 3. Borettslaget installerer et mekanisk ventilasjonssystem med varmegjenvinning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **167**
Antall stemmer mot vedtaket: **23**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Økt beplantning og/ eller støyvegg Martin Borrebekkens vei/Refstadveien

Fremmet av: Line Ravnå Daleng

Det er utrolig fint beplantet rundt Nordalsveien og på enden av Borettslaget Bjerkedalen Park. I enden av Martin Borrebekkens vei mot Refstadveien er det i dag ganske nakent ut mot veien. Ved å beplante ytterligere her, vil

borettslaget oppfattes som mer velstelt i tillegg til at det vil redusere støy fra veien. Et annet alternativ er å bygge en støyvegg her.

Styrets innstilling
Styret arbeider med en helhetlig plan for forskjønning av uteområdene, der dette området inngår. Siden Oslo kommune planlegger tiltak i Refstadveien, ønsker styret avklaring før større arbeider igangsettes. Det er derfor usikkert om tiltaket kan gjennomføres i 2025, men styret er positiv til at forslaget behandles.

> **Forslag til vedtak:**
> Støyvegg og/eller plante hekk og trær/busker på enden av Martin Borrebekkens vei.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **95**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **42**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Vedtektsendring: §11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Bakgrunn:

1. januar 2020 trådte det i kraft nye regler for kortidsutleie i borettslag:

"§ 5-4.Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden
Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Vedtektsendring:

Første ledd i paragrafen endres fra:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie)."

Endres til:

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE

Korttidsutleie:

Andelseieren kan leie ut eller låne bort boligen i inntil 30 døgn per år uten styrets godkjennelse. Andelseieren plikter å informere om ordensreglene i borettslaget og er ansvarlig for at disse overholdes. Dersom det oppstår gjentakende klager på fremleietakere forbeholder styret seg retten til å innskrenke denne retten ved at andelseier må melde inn navn og kontaktinformasjon til fremleietaker i forkant av slikt korttidsutleie.

Langtidsutleie:

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie).

Videre er paragrafen lik som før.

Styrets innstilling
Styret ser det nødvendig å endre formuleringen slik at vedtektene følger norsk lov. Samtidig presiserer vedtektsendringen at andelseier er ansvarlig for at ordensregler følges og at styret kan innføre tiltak om meldeplikt dersom det oppstår gjentakende brudd på ordensreglene.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

13. Vedtektsendring: §15 RETT TIL FORANDRINGER

Bakgrunn:

Styret har i 2024 kartlagt endringer som er gjort i leiligheter som innbefatter inngrep i bærende konstruksjoner. Styret har inngått en rammeavtale med et byggingeniørfirma som har kontrollert arbeidene og styret ønsker nå å åpne for at flere kan gjøre tilpasninger i sine leiligheter så lenge det blir gjort på en forsvarlig måte og kontrollert av byggingeniør som borettslaget har avtale med.

Første ledd i paragraf §15 sier at andelseier ikke har rett til å gjøre endringer i byggets bærende konstruksjon uavhengig av om bæreevnen svekkes eller ikke. Dette vil bestå, men vi legger til et andre ledd i paragrafen.

Vedtektsendring:

Endres fra:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Endres til:

§15 RETT TIL FORANDRINGER

Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Ved forandringer som involverer inngrep i bærende konstruksjoner, må andelseier engasjere en byggingeniør som borettslaget har avtale med. Byggingeniøren vil vurdere om endringen er gjennomførbar, undersøke om det er nødvendig med søknad til kommunen, kontrollere at arbeidet utføres korrekt og dokumentere endringen. Andelseier dekker selv kostnadene for byggingeniørens honorar.

Styrets innstilling
Styret mener det er veldig viktig å ha kontroll på endringer i bærende konstruksjon som utføres i leilighetene. Dette med tanke på sikkerhet og konstruksjonen til byggene. Samtidig mener styret at det er viktig at andelseiere får utnyttet leiligheten og gjort tilpasninger som passer andelseierens behov. Ved å prosjektere dette med en byggingeniør som kontrollerer arbeidene vil det bli gjort på en kontrollert og forsvarlig måte.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **148**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **55**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

14. Vedtektsendring: §20 STYRET

Bakgrunn:

Dette forslaget er fremmet av valgkomitéen som påpeker nødvendigheten av å formalisere hva som skal gjøres dersom styret skulle bli stående uten styreleder. I vedtektene står det at styrets leder og styremedlemmer skal være andelseiere og registrert bosatt i borettslaget.

Det foreslås at det legges til et ledd i paragrafen.

"Dersom styret blir stående uten styreleder kan styret engasjere ekstern styreleder frem til ny kandidat kan velges ved ekstraordinær generalforsamling eller ved neste ordinære generalforsamling."

Styrets innstilling
Styret anbefaler enstemmig at generalforsamlingen godkjenner denne vedtektsendringen for å sikre forsvarlig kontinuerlig drift dersom styret skulle bli stående uten styreleder.

Forslag til vedtak:
Vedtektsendringen godkjennes slik den er beskrevet i saken.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **156**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

15. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 480.000,-. Summen er beregnet ut fra tall fra Obos som viser at gjennomsnittet for borettslag med flere enn 250 boliger er kr 1192,- per bolig i 2023. KPI justert med 2,2% per år til 2025 blir kr 1246,- per bolig.

Honorar til valgkomitéens arbeid foreslås satt til kr 6200,-.

Styrets innstilling
Settes i henhold til budsjett for 2025. Styret mener dette er et rettferdig beløp som fordeles på samtlige medlemmer i styret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 480.000,- og valgkomitéens honorar settes til kr 6200,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **22**
Antall blanke stemmer: **48**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling til valg i Økernbråten borettslag for 2025:

Valgkomiteen har sendt ut informasjon via styrets kanaler, samt hengt opp lapper på alle ytterdører i borettslaget. Det har vært publisert informasjon på facebooksiden «Økernbråten borettslag». I tillegg er det gjennomført en oppsøkende runde der valgkomiteen har ringt på et utvalg dører. Det er deretter gjennomført intervjuer med interesserte som har returnert utsendt skjema.

I innstillingen er det lagt vekt på en viss grad av kontinuitet, samtidig som nye bidragsytere ønskes velkommen for å sikre en balansert og representativ sammensetning av styret. Valgkomiteen ønsker en jevn kjønnsbalanse i styret. Ved innstilling til vara har valgkomiteen prioritert dem som også viste interesse for å sitte i styret.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:

- **Audun Amundal** (gjenvalg)

«Relevante kvalifikasjoner:

- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.»

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og stiller til gjenvalg for 1 år.

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

- Mohammad Reza Allahdadi (ikke på valg)
- Silje Mari Fjærstad (ikke på valg)
- **Gro Tharaldsen** (gjenvalg)
- **Stian Vik**: «Jeg ønsker å stille til valg, fordi jeg er engasjert i å skape et godt og fint bomiljø for alle beboere. Jeg har god erfaring fra praktisk styrearbeid, og ønsker å forbedre både de praktiske og sosiale forholdene i borettslaget. Gjennom å være aktiv del av styret vil jeg jobbe for transparens og effektiv drift - slik at vi får mest mulig ut av det vi har. Opprusting av fellesområder og bygningsmassen vil være viktige oppgaver for styret i årene som kommer, og jeg er klar for å legge ned en innsats for å få det til å skje.»

Øvrige kandidater styremedlem:

- Frank-Ivar Olsen (gjenvalg)
- Sara Nybø

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- **Harald Zeigler** (gjenvalg)
- **Sara Nybø**

Øvrige kandidater vara:

Transaction 09222115557543825531 Signed AA, HP, FE

- Stian Vik
- Knut Erik Heggem
- Mona B. Peynot

Som valgkomite for 1 år foreslås:

- **Eva Larsen**
- **Sofie Räihä Erichsen**

Valgkomiteen vil benytte anledningen til å takke for hyggelig mottakelse, og ikke minst en ekstra takk til alle interesserte for at de ønsker å stille opp og ønsker å bidra til at Økernbråten borettslag fortsatt skal være et attraktivt og godt sted å bo.

Valgkomiteen v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Innstilling
Styret støtter valgkomitéens innstilling.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
ingen

Følgende stilte til valg:
Audun Amundal har valgt å trekke sitt kandidatur til gjengvalg som styreleder.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Gro Tharaldsen (114 stemmer)
Stian Vik (87 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sara Nybø
Frank Olsen
Gro Tharaldsen
Stian Vik

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Sara Nybø (84 stemmer)
Harald Zeigler (71 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Knut Erik Heggem
Sara Nybø
Stian Vik
Harald Zeigler

Valgkomité (1 år)
Følgende ble valgt:

Sofie Räihä Erichsen (138 stemmer)
Eva Larsen (142 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sofie Räihä Erichsen
Eva Larsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5074
Økernbråten Borettslag A/L

Velkommen til årsmøte i Økernbråten Borettslag A/L

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 med møte:
Avstemningen åpner 10. juni kl. 20:00 og lukker 13. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5074

Det holdes også et frivillig møte 10. juni kl. 19:00 , Selskapslokalet (gml barnehagen).

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. Valg av styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i Økernbråten Borettslag A/L

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

Gro Tharaldsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Silje Mari Fjæstad og Stian Wong Vik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av styreleder

Det blir gjennomført 1 stemmerunde og kandidaten med flest stemmer blir valgt som styreleder. Skulle det bli likt antall stemmer til de med flest stemmer vil det innkalles til ny avstemming mellom disse kandidatene.

Innstilling

Valgkomitéens instilling:

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder i Økernbråten borettslag – ekstraordinær generalforsamling juni 2025.

Valgkomiteen sendte 10.05.25 ut en beskjed via styrets informasjonskanal Vibbo der interesserte til vervet som styreleder ble bedt om å melde seg. Tre personer meldte interesse for vervet: Frank Ivar Olsen, Knut Erik Heggem og Audun Amundal. Intervjuer ble gjennomført i uke 22 og 23.

Valgkomiteen opplever alle kandidater som kvalifiserte for vervet – samtlige med solid erfaring med styrearbeid og bred kompetanse, og et oppriktig ønske om å gjøre Økernbråten borettslag til et enda bedre sted å bo for alle.

I sin innstilling har valgkomiteen lagt vekt på at nåværende styresammensetning ser ut til å fungere godt. Styret oppleves som synlige, det legges langsiktige planer om vedlikehold og utvikling, og det er igangsatt tiltak for trivsel. Valgkomiteen ønsker å sikre kontinuitet ved å innstille den fungerende styrelederen, som også hadde vervet i forrige periode.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:
Audun Amundal (gjenvalg)

Relevante kvalifikasjoner:

- Utdanning: Siviløkonom - Master i strategi, organisasjon og ledelse. Studiepoeng i prosjektledelse. - Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og er for tiden fungerende styreleder i borettslaget.

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bomiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelperne som er i gang.»

Øvrige kandidater:
Knut Erik Heggem

Relevante kvalifikasjoner:

- Siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør.
- Bedriftsøkonom BI (2 årig deltidsstudium).
- Styreleder i Økernbråten Garasjeforetak

- Tidligere styreverv i Wärtsilä Gas Solutions
- Tidligere styreleder Linderud skolekorps i velforening og veiforening over mange år
- Arbeider med prosjekter med teknisk innhold, kan håndtere alt av teknisk
- Erfaring med ledelse og teamarbeid
- Erfaring med å håndtere større prosjekter
- Forstår og kan lese regnskap

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.

2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.

3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Frank Ivar Olsen

Relevante kvalifikasjoner:

- Elektriker med fagbrev, 24 år som distriktssjef salg elektro
- Håndverker, kurs i styreforeningen og mye styrearbeid.
- 10 år som styremedlem i Økernbråten borettslag
- 15 + år som styremedlem i Økernbråten garasjeforetak (også vært styreleder)
- 6 år som styremedlem i et milliard konsern
- Tidligere president i LEO (Lions) - Hovedtillitsvalgt Handel og Kontor
- Startet og drevet idrettslag

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.»

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Audun Amundal

  Innstilt av valgkomitéen.
  «Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bomiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelperne som er i gang.»
- Frank Olsen

  «Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.»

- Knut Erik Heggem

  «1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.
  2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.
  3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling - ekstraordinær generalforsamling juni 2025.pdf
2. Vedlegg 2 - Notat Knut Erik Heggem.pdf
3. Vedlegg 3 - Uttalelse fra Frank Olsen.pdf

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder i Økernbråten borettslag – ekstraordinær generalforsamling juni 2025.

Valgkomiteen sendte 10.05.25 ut en beskjed via styrets informasjonskanal Vibbo der interesserte til vervet som styreleder ble bedt om å melde seg. Tre personer meldte interesse for vervet: Frank Ivar Olsen, Knut Erik Heggem og Audun Amundal. Intervjuer ble gjennomført i uke 22 og 23.

Valgkomiteen opplever alle kandidater som kvalifiserte for vervet – samtlige med solid erfaring med styrearbeid og bred kompetanse, og et oppriktig ønske om å gjøre Økernbråten borettslag til et enda bedre sted å bo for alle.

I sin innstilling har valgkomiteen lagt vekt på at nåværende styresammensetning ser ut til å fungere godt. Styret oppleves som synlige, det legges langsiktige planer om vedlikehold og utvikling, og det er igangsatt tiltak for trivsel. Valgkomiteen ønsker å sikre kontinuitet ved å innstille den fungerende styrelederen, som også hadde vervet i forrige periode.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:
Audun Amundal (gjenvalg)

Relevante kvalifikasjoner:
- Utdanning: Siviløkonom - Master i strategi, organisasjon og ledelse. Studiepoeng i prosjektledelse.
- Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og er for tiden fungerende styreleder i borettslaget.

Om motivasjon for vervet som styreleder:
«Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bomiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelperne som er i gang.»

Øvrige kandidater:
Knut Erik Heggem

Relevante kvalifikasjoner:
- Siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør.
- Bedriftsøkonom BI (2 årig deltidsstudium).
- Styreleder i Økernbråten Garasjeforetak
- Tidligere styreverv i Wärtsilä Gas Solutions
- Tidligere styreleder Linderud skolekorps i velforening og veiforening over mange år
- Arbeider med prosjekter med teknisk innhold, kan håndtere alt av teknisk
- Erfaring med ledelse og teamarbeid
- Erfaring med å håndtere større prosjekter
- Forstår og kan lese regnskap

Om motivasjon for vervet som styreleder:
«1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.

2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.

3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Frank Ivar Olsen

Relevante kvalifikasjoner:
- Elektriker med fagbrev, 24 år som distriktssjef salg elektro
- Håndverker, kurs i styreforeningen og mye styrearbeid.
- 10 år som styremedlem i Økernbråten borettslag
- 15 + år som styremedlem i Økernbråten garasjeforetak (også vært styreleder)
- 6 år som styremedlem i et milliard konsern
- Tidligere president i LEO (Lions)
- Hovedtillitsvalgt Handel og Kontor
- Startet og drevet idrettslag

03.06.25
Valgkomiteen i Økernbråten Borettslag
v/ Eva Larsen og Sofie Räihä Erichsen

Vedlegg 2 – Knut Erik Heggem

ØBBL – Notat ifm søknad som styreleder

Styreleder:

- Lede et team (styre) hvor beslutninger tas i fellesskap og stemmes over.
- Resultateter oppnås via medarbeidere.
- Fordele oppgaver, hvert medlem får eget ansvarsområde.
- Akseptere avstemninger, spesielt beslutninger gjort på BRL`s årsmøte som er høyeste organ.
- Neddstemte saker skal ikke bringes til torgs gang etter gang.
- Fremme saker som flertallet av medlemmene anser som viktige.
- Sørge for at styremøtereferat og årsmøteprotokoll blir signert umiddelbart etter møte.
- Årsmøteprotokoll skal informeres medlemmene umiddelbart.
- Møtereferat, protokoll, budsjett og vedtekter er styringsdokumenter for styret.

Kommunikasjon:

- Medlemmene i ØBBL må føle seg ivaretatt.
- Åpen, jevnlig informansjon er ryggmargen for god kommuniksjon.
- Henvendelser må følges opp når de dukker opp.
- Styret må gjøres tilgjengelig via telefon og nett.

Økonomi:

- Sunn økonomi er grunnlaget for all drift.
- Husleien må holdes på et fornuftigt nivå.
- Finansstyring; ikke bruke mer penger enn hva budsjettet tilsier.
- Budsjettene skal ikke være ekspansive med planlagte underskudd år for år.
- Utgiftsbudsjettet må gjennomgås, formålet er å se om det finnes poster som kan endres på.
- Alle forslag som medfører større utlegg skal spesifiseres nøye og budsjetteres med tilbud fra leverandører.
- Gjeldsopptak skal ha gode grunner og skal i hovedsak unngås.
- Borettslaget må beholde en viss buffer av kontanter for hendelser som vil komme.

Mål:

- ØBBL skal forbli et godt sted å bo der folk trives og hvor medlemmene nyter godt av velfungerende leiligheter, fellesarealer ute og inne.
- Godt sted å bo betyr at boligmassen og utearealene holdes vedlike. Elde må håndteres, forfall og slitasje må håndteres fortløpende.
- Godt sted å bo betyr å holde det rent rundt oss:
    - Kjellere som forsøples og skitnes ned på grunn av manglende rengjøring og vedlikehold er ikke akseptabelt. Forsøpling vil måtte påtales og dersom det ikke hjelper vil det måtte få konsekvenser for den oppgangen det gjelder.
    - Loft som ikke blir rengjort skitnes ned. Det blir utrivelig. Loftene må holdes rene med støvsuging og vask en gang i året.
    - Oppgangene skal holdes rene og pene.
- Godt sted å bo betyr at medlemmene må engasjeres for fellesskapet. Kulturen for å delta på dugnader må dyrkes. Det sosiale er viktig.
- Grøntarealene må vedlikeholdes. Forsøpling må unngås, søppel må fjernes fortløpende. Trær og planter må stelles og det bør anlegges nye bed med stauder. Løker må settes ned.
- Sittegrupper må anrettes slik det blir trivelig og innbydende å være ute. Ordensregler for bruken må innføres. Støy sen kveldstid må unngås.
- Vedtektene må etterfølges og informeres om.

Vedlegg 2 – Knut Erik Heggem

ØBBL – Notat ifm søknad som styreleder

Prosjekter:

- Alle prosjekter må fullføres 100% før nye settes i gang.
- Alle prosjekter skal være økonomisk fundamentert med dedikerte budsjetter og innen rammer i hovedbudsjettet.

Vaktmester:

- Vaktmestertjenestene er ryggmargen i den daglige driften og vedlikeholdet.
- Vaktmester er øyne og ørene for styret. God kommunikasjon er viktig.
- Vaktmesteravtalen må følges opp slik de avtalte tjenestene blir levert.

Oslo 22.05.25
Knut Erik Heggem

Vedlegg 3 – Frank Olsen.

Kjære naboer

Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.

💰 Økonomisk styring med ansvar

Jeg vil jobbe for en sunn og forutsigbar økonomi i borettslaget. Det betyr:

- Å holde faste kostnader som husleie nede gjennom ansvarlig drift og god ressursbruk.
- Å bruke oppsparte midler strategisk, slik at vi unngår unødvendige låneopptak og plutselige økninger i felleskostnader.
- Å sikre at vi har en langsiktig vedlikeholdsplan og budsjett som gir oss økonomisk trygghet.

🛠️ Vedlikehold med kvalitet og plan

Vedlikehold er en investering i både trivsel og boligverdi. Jeg vil:

- Prioritere forebyggende vedlikehold og sikre at vi følger en oppdatert plan.
- Involvere fagfolk og sørge for at arbeidet som gjøres er kostnadseffektivt og av høy kvalitet.
- Være åpen for innspill fra beboerne om hva som bør prioriteres.

😊 Trivsel og fellesskap

Et godt bomiljø handler om mer enn bygninger – det handler om mennesker. Jeg ønsker å:

- Styrke fellesskapet gjennom sosiale tiltak og felles prosjekter.
- Forbedre fellesarealer og utemiljø slik at de blir mer innbydende og funksjonelle.
- Sikre god og åpen kommunikasjon mellom styret og beboerne.
- Jeg håper på deres tillit og støtte, og ser frem til muligheten til å bidra videre – nå som styreleder.

Med vennlig hilsen,

Frank Olsen

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 10.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.06.25
Selskapsnummer: 5074 **Selskapsnavn:** Økernbråten Borettslag A/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Gro Tharaldsen er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Silje Mari Fjæstad og Stian Wong Vik er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Valg av styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Audun Amundal
- [ ] Frank Olsen
- [ ] Knut Erik Heggem

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for Økernbråten Borettslag A/L

Organisasjonsnummer: 948056852
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 10. juni kl. 20:00 til 13. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 10. juni 2025, Selskapslokalet (gml barnehagen).

Antall stemmeberettigede som deltok: 191.

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:**
> Gro Tharaldsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **151**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **39**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Mari Fjæstad og Stian Wong Vik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **149**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **40**
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: **150**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av styreleder

Det blir gjennomført 1 stemmerunde og kandidaten med flest stemmer blir valgt som styreleder. Skulle det bli likt antall stemmer til de med flest stemmer vil det innkalles til ny avstemming mellom disse kandidatene.

Innstilling
Valgkomitéens instilling:

Valgkomiteens innstilling til valg av styreleder i Økernbråten borettslag – ekstraordinær generalforsamling juni 2025.
Valgkomiteen sendte 10.05.25 ut en beskjed via styrets informasjonskanal Vibbo der interesserte til vervet som styreleder ble bedt om å melde seg. Tre personer meldte interesse for vervet: Frank Ivar Olsen, Knut Erik Heggem og Audun Amundal. Intervjuer ble gjennomført i uke 22 og 23.

Valgkomiteen opplever alle kandidater som kvalifiserte for vervet – samtlige med solid erfaring med styrearbeid og bred kompetanse, og et oppriktig ønske om å gjøre Økernbråten borettslag til et enda bedre sted å bo for alle.

I sin innstilling har valgkomiteen lagt vekt på at nåværende styresammensetning ser ut til å fungere godt. Styret oppleves som synlige, det legges langsiktige planer om vedlikehold og utvikling, og det er igangsatt tiltak for trivsel. Valgkomiteen ønsker å sikre kontinuitet ved å innstille den fungerende styrelederen, som også hadde vervet i forrige periode.

På bakgrunn av dette har valgkomiteen gjort følgende innstilling til styret i Økernbråten borettslag:

Som styreleder for 1 år foreslås:
Audun Amundal (gjenvalg)

Relevante kvalifikasjoner:

- Utdanning: Siviløkonom - Master i strategi, organisasjon og ledelse. Studiepoeng i prosjektledelse. - Nåværende leder i Økernbråten borettslag
- Flere års erfaring som sittende styremedlem i Økernbråten brl
- 14 års erfaring innen eiendomsforvaltning i Boligbygg Oslo KF som er Norges største boligutleier og drifter 360 heleide eiendommer.
- Styreleder for volleyballklubb.
- Prosjektleder for bistandsprosjekt og bygging av bibliotek i Kambodsja.

Amundal har vært styreleder i Økernbråten borettslag foregående periode og er for tiden fungerende styreleder i borettslaget.

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Det er et godt samarbeid i styret nå og jeg er motivert til å fortsette det gode arbeidet og utvikle borettslaget videre. Jeg vil ha fokus på periodisert vedlikehold og legge tiltaksplaner for 5 årsperioder fremover. Jeg kan love at det blir mer åpenhet og informasjon om hva det jobbes med. Bomiljø og uteområdene er jeg også opptatt av og jeg ønsker å få i gang Aktivitetsgruppa og Ryddegruppa i tillegg til Grøntgruppa og Vaktmesterhjelperne som er i gang.»

Øvrige kandidater:
Knut Erik Heggem

Relevante kvalifikasjoner:

- Siv ing. (NTH – NTNU nå), maskiningeniør.
- Bedriftsøkonom BI (2 årig deltidsstudium).
- Styreleder i Økernbråten Garasjeforetak
- Tidligere styreverv i Wärtsilä Gas Solutions
- Tidligere styreleder Linderud skolekorps i velforening og veiforening over mange år
- Arbeider med prosjekter med teknisk innhold, kan håndtere alt av teknisk
- Erfaring med ledelse og teamarbeid
- Erfaring med å håndtere større prosjekter
- Forstår og kan lese regnskap

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«1) Engasjert beboer, ønsker å bidra til at ØBBL utvikler seg videre, forblir et godt sted å bo.

2) Holde orden i økonomien, stikkord er budsjetter, styring, ansvarlig drift.

3) Bidra med åpen kommunikasjon, engasjere beboerne i eget miljø.»

Frank Ivar Olsen

Relevante kvalifikasjoner:

- Elektriker med fagbrev, 24 år som distriktssjef salg elektro
- Håndverker, kurs i styreforeningen og mye styrearbeid.
- 10 år som styremedlem i Økernbråten borettslag
- 15 + år som styremedlem i Økernbråten garasjeforetak (også vært styreleder)
- 6 år som styremedlem i et milliard konsern
- Tidligere president i LEO (Lions) - Hovedtillitsvalgt Handel og Kontor
- Startet og drevet idrettslag

Om motivasjon for vervet som styreleder:

«Etter over 10 år som styremedlem i borettslaget vårt, stiller jeg nå som kandidat til vervet som styreleder. Jeg kjenner både borettslaget og beboernes behov godt, og ønsker å bidra til en trygg, økonomisk ansvarlig og trivelig hverdag for oss alle.»

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Audun Amundal (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Audun Amundal
Knut Erik Heggem
Frank Olsen

Vedtekter

VEDTEKTER FOR ØKERNBRÅTEN BORETTSLAG AL

Økernbråten Borettslag, konstituert 13. oktober 1954, opprinnelig registrert 4. november 1954.

Vedtekter endret på generalforsamling 17.4.1980, 21.4.1998, 6.7.2005, 29.3.2007, 8.4.2008, 28.4.2014, 26.4.2017, 25.4.2018, 12.04.2022 og 09.03.2023.

§1 FIRMA
Lagets navn skal være Økernbråten Borettslag.

§2 FORMÅL OG DRIFT
Økernbråten Borettslag AL er et andelslag med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) på festet tomt på Økernbråten tilhørende Oslo Kommune, drift av oppførte bygninger, samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Boligene skal tilbys andelseiere og følger andelen.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

Borettslaget er en frittstående organisasjon, uten binding til andre organisasjoner.

Vedtektene eller vedtak av styret eller generalforsamling kan ikke ta hensyn til alder, etnisitet, religion, livssyn, graviditet, funksjonsnedsettelse, kjønn, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av andelseier eller bruker.

§3 ANDELER, INNSKUDD OG ANSVAR
Hver andel lyder på kr. 200,- fullt innbetalt som andelsinnskudd.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§4 PANTERETT
Borettslaget har i medhold av borettslagsloven § 5-20, pant i andel og innskudd foran alle andre panteretter.

Pant i andel og innskudd kan kreves som sikkerhet for å dekke felleskostnader og andre krav borettslaget har mot mot andelseier. Pantekravet er begrenset til et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Borettslaget kan ikke vike prioritet med disse panteretter til fordel for pantobligasjoner eller sikkerhetsstillelser andelseieren ønsker å etablere.

Ved gjennomføring av pant plikter andelseier å gi avkall på borett inntil kravet er dekket.

§5 VILKÅR FOR ANDELSEIERSKAP
En person kan kun eie eller ha eierandel i 1 andel i borettslaget og bare fysiske personer kan være andelseiere. Unntak fra dette er definert av borettslagslovens § 4-2 der det gjøres unntak for følgende juridiske personer som til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én bolig, i lag som består av fem eller flere andeler:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
6. selskap, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en andel. Andel som er ervervet i anledning pant må overdras videre innen to år fra borettslagets godkjenning av andelseieren.

Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en fysisk person innen 6 måneder.

Andelseier forplikter å opplyse borettslaget om kontaktpunkter (navn, telefon, epost) til en fysisk person som representerer andelen. Dersom dette ikke er andelseier selv, gis det rett til å representeres ved fullmektig.

Borettslaget har krav på skriftlig svar på henvendelser til andelseier eller dennes fullmektig innen 15 dager.

§6 VILKÅR FOR EIERSKIFTE
Andeler kan fritt omsettes med begrensningen at andelen kun kan omsettes sammen med tilhørende bolig og innskudd.

§7 GODKJENNING AV NY ANDELSEIER
Ved enhver overdragelse, skal søknad sendes borettslagets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at overdragelsen skal bli gyldig overfor borettslaget og kan tinglyses.

Borettslaget stiller som vilkår for godkjenning at den nye andelseieren påtar seg personlig ansvar for krav borettslaget har mot overdragende andelseier. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader inntil styrets godkjenning eller rettskraftig avgjørelse foreligger.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, for eksempel når ervervet vil være i strid med bestemmelser om husstandens størrelse i forhold til bolignormer eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig myndighet.

Godkjenning kan ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller slektninger i rett opp eller nedstigende linje, fosterbarn eller andre som står i fosterbarns stilling, søsken, eller andre som har har hørt til samme husstand som andelseier i minst to år eller hadde felles husstand med da andelseieren døde.

Erververen har ingen rett til å bruke bolig før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. Er det reist søksmål om godkjenningsnekt eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter borettslagsloven § 4-8, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan ta i bruk bolig til spørsmålet om godkjenning er rettskraftig avgjort. Forliksrådet kan ikke ta beslutninger om slik bruksrett.

Nekter styret å godkjenne overdragelse, må dette meldes de berørte partene senest 20 dager etter at søknaden ble mottatt med begrunnelse for avslaget. Dersom det ikke gis noen melding innen fristen, er overdragelsen å anse som godkjent.

§8 EIERSKIFTEGEBYR
Borettslaget kan ta et gebyr for arbeid med å vurdere godkjenning av en ny andelseier av den som vil avhende andelen. Gebyret fastsettes av styret og kan ikke overstige fire ganger det offentlige rettsgebyr.

§9 BRUK
Hver andel gir rett og plikt til å bruke tilhørende bolig i borettslagets eiendom, samt rett til å bruke fellesarealer i henhold til gjeldende regler.

Boliger kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle bolig og all annen eiendom tilhørende borettslaget med tilbørlig aktsomhet. Bruken av bolig og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for borettslaget eller andre andelseiere.

§10 DYREHOLD
Dyrehold er tillatt i borettslaget så lenge gjeldende lover og forskrifter, samt borettslagets regler for dyrehold overholdes.

§11 VILKÅR FOR BRUKSOVERLATELSE
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av bolig til andre (fremleie).

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for en periode av inntil tre år under forutsetning av at andelseieren selv, andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, fosterbarn av andelseieren eller ektefellen har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre når
1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. et medlem av den husstand som bruken skal overlates til er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller
4. bruken skal overlates til noen som har bruksrett etter ekteskapsloven §68 eller lov om husstandsfellesskap §3 andre ledd.

Kreditorer som har ervervet andel for å redde pantesikret fordring og personer som har kjøpt en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, kan ikke nektes å fremleie uten at forhold hos brukeren gir saklig grunn til nektelsen.

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.

Bruksoverlatelse til andre enn andelseier, helt eller delvis, reduserer ikke andelseierens forpliktelser overfor borettslaget eller andre andelseiere.

Andelseier som er juridisk person skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta i mot meldinger fra borettslaget. Borettslaget kan kreve skriftlig svar på meldinger innen 10 dager.

Fysisk andelseier skal holde borettslaget orientert om hvor en kan få kontakt så lenge andelseieren har overlatt bruken av boligen til andre.

Blir bruken overlatt i strid med vedtektene, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan borettslaget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve utkasting etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13

§12 ANDELSEIERENS VEDLIKEHOLDSPLIKT
Andelseier forplikter å holde all eiendom i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten gjelder andelens tilhørende bolig og omfatter også vedlikehold av det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel som boder og balkong. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste. Dette inkluderer også radiatorer med tilhørende røropplegg selv om dette er å regne som borettslagets eiendom.

Andelseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, maling/tapet og innvendige flater innenfor utgangsdør, yttervegger og balkong. Innvendige flater er for eksempel, men ikke begrenset til, gulvbelegg, vegger, gulv- og himlingsplater.

Vedlikeholds omfatter videre all istandsetting og oppussing av boligen med radiatorer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra boligens apparattavle og vannrør fra stoppekran.

Andelseier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Vedlikehold omfatter også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås, samt sluk frem til borettslagets felles rørledningsnett. Vedlikeholdet omfatter også rens av sluk på balkonger samt ledninger og innretninger som eier selv har satt opp.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader som har oppstått på grunn av uvær, hærverk og innbrudd. Borettslaget skal ikke dekke kostnader som skyldes hærverk eller annen selvforskyldt skade.

Andelseieren har plikt til å sørge for at hver bolig har slukningsutstyr og tilstrekkelig antall røykvarslere og har plikt til å sørge for at dette holdes funksjonsdyktig.

Gjeldende andelseier har plikt til å utføre vedlikehold, herunder reparasjoner og utskiftinger, selv om dette skulle vært utført av den tidligere andelseieren.

Alt arbeid andelseier plikter å utføre skal andelseier foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller reparerer andelseier ikke skader som andelseier plikter å utbedre, kan borettslaget ved styret sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det samme gjelder retting av forandringer som styret ikke kan godkjenne.

§13 SÆRSKILT OM SKADEDYR OG UTØY
Andelseier plikter å holde bolig og det uteareal/fellesareal som er tillagt den enkelte andel, fri for alle typer skadedyr og utøy. Det anbefales andelseier å sørge for innboforsikring som dekker skadedyrsanering.

Andelseier plikter å straks opplyse borettslaget om det oppdages skadedyr eller utøy, og umiddelbart tilkalle skadedyrkontroll for egen regning til å ta hånd om saken.

Dersom det fremkommer at skadedyr eller utøy stammer fra andelseiers eller tilhørende eiendom, og skadedyr eller utøy har spredt seg utover egen eiendom, vil andelseier også bli gjort ansvarlig for bekjempelse også i andre boliger og/eller andre deler av borettslagets eiendom.

Andelseier plikter å holde borettslaget oppdatert underveis i prosessen og levere sluttrapport fra skadedyrkontroll som bekrefter utført arbeid. Borettslaget har rett til å besiktige boligen for å godkjenne at saken kan avsluttes.

§14 BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT
Borettslaget har plikt til å vedlikeholde det andelseieren ikke har plikt til å vedlikeholde. Med vedlikehold menes plikt til både å utføre og bekoste.

Borettslaget har alt ansvar for vedlikehold av ute- og fellesområder. Dette omfatter sikring og oppgradering av bygg, infrastruktur, privat vei og parkering, lekeplasser og grøntområder.

Borettslaget plikt omfatter utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, skap og apparattavler, rør, ledninger og kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen eller som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Det inkluderer også reparasjon og utskifting av boligens radiatorer med tilhørende røropplegg.

Borettslagets vedlikeholdsplikt kan overføres andelseier dersom årsak til vedlikehold er innenfor andelseiers ansvar som skade, hærverk på, eller fjerning av vinduer, rør, radiator, ledninger, inventar, utstyr, og apparat, eller tetting og/eller ulovlig montering tilknyttet luftekanaler.

§15 RETT TIL FORANDRINGER
Andelseier har rett til å gjøre forandringer i bolig tilknyttet egen andel, men har ikke anledning til å gjøre forandringer i felles installasjoner som omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Dette gjelder uten hensyn til om endringen innebærer at installasjoner eller bærende konstruksjonen blir svekket eller ikke.

Andelseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved boligen, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel dører, vinduer, balkonger, antenner eller postkasser.

Styret kan pålegge andelseieren å velge fellesløsninger bestemt av styret, f.eks. adgangssystem, porttelefon, postkasse, brannutstyr, vindus- eller dørtype.

En andelseier kan med godkjenning fra styret, gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn av nedsatt funksjonsevne hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Alle nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter skal foreligge før søknad om godkjennelse fremlegges for styret.

Andelseier må ikke foreta noe som kan betinge forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for borettslaget.

Borettslaget har rett til å føre nye rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner gjennom boligene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseier. Slike tiltak kan også innebære arbeid og endringer inne i bolig.

Andelseieren har ved fraflytting ikke rett til å fjerne inventar, ledninger eller andre lignende faste installasjoner eller innredninger som andelseieren har satt opp. Borettslaget har rett til å overta dette uten vederlag. Likeså har borettslaget rett til låser som andelseieren har satt inn og alle nøkler til låser.

§16 PLIKT TIL SKADEMELDING OG UTBEDRING
Andelseier plikter å gi melding til styret innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse om skader som oppdages i egen bolig eller fellesrom uavhengig av hvem som tilfaller ansvar for utbedring.

Andelseier plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for borettslaget som følge av skader. Er andelseieren selv ikke skyld i skaden, kan forsvarlige utgifter ved tiltaket kreves erstattet, sammen med en rimelig godtgjørelse for utført arbeid.

Unnlater andelseier å gi pliktig melding kan andelseier tape sitt mulige erstatningskrav og vil settes ansvarlig for all skade som skyldes forsinkelsen.

§17 ERSTATNINGSANSVAR
Andelseier må erstatte tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt eller som er forårsaket av annen mangel på aktsomhet og all skade som skyldes andelseier selv, andelseiers husstand, fremleietakere eller andre som andelseieren har gitt tilgang til bolig eller eiendommen for øvrig uten skjellig grunn.

Plikten til å betale erstatning gjelder likevel ikke dersom andelseier kan bevise at misligholdet skyldes en hindring utenfor andelseiers kontroll eller ansvar.

Gjeldende eier av andel er erstatningsansvarlig i forhold til borettslaget og andre andelseiere på samme vilkår som foregående andelseier selv ville vært erstatningsansvarlig.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra andelseier, noen av andelseierens husstand eller andre eieren har overlatt sin bolig til, kan borettslaget kreve dekket alle faktiske utgifter og andre utlegg som følge av skaden, av andelseieren.

§18 FORSIKRING
Andelseieren plikter til enhver tid å ha hjemforsikring som på vanlig måte dekker innbrudd, brann, natur-, skadedyr- og vannskade.

Borettslaget kan kreve at andelseieren fremlegger forsikringsbevis med vilkår, og kvittering for betalt forsikring.

Borettslaget har ikke ansvar for skader eller tap som måtte oppstå ved innbrudd, brann, vannskade m.v., utover det som dekkes av de forsikringer borettslaget har som huseier. Ansvaret omfatter likevel skader eller tap som skyldes borettslagets mislighold.

§19 BORETTSLAGETS TILGANG TIL BOLIG FOR TILSYN OG ARBEID
Borettslaget har adgang til å foreta tilsyn av bolig for kontroll av at vedlikeholdsplikt og andre regler overholdes.

Ved overdragelse av andel kan borettslaget kreve tilgang til boligen for å fastsette hvilke vedlikeholds- eller utbedringsarbeider andelseier er ansvarlig for og må bekoste før overdragelse av andelen kan godkjennes.

Unnlatelse av inspeksjon fører ikke til tap av krav eller ansvar for borettslaget verken overfor ny eller nåværende andelseier.

Andelseier plikter å gi adgang til bolig til andre som handler på vegne av borettslaget i den utstrekning det er nødvendig for å utføre installasjon, vedlikehold (herunder reparasjon og utskiftning), lovlige forandringer eller arbeid for å forhindre skade på bolig eller eiendommen for øvrig.

Andelseier skal varsles i rimelig tid før det foretas tilsyn eller vedlikeholdsarbeider, og gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe eller sjenanse for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§20 STYRET
Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og fire andre styremedlem. I tillegg skal det oppnevnes minst ett varamedlem. Styre- og varamedlemmer velges av generalforsamlingen. Styreleder velges ved særskilt valg.

Styremedlemmer kan stille til valg for både ett og to år. Styrets leder og varamedlemmer kan stille til valg for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Styrets leder og styremedlemmer skal være andelseier og registrert bosatt i borettslaget. Dersom styrets leder eller styremedlem flytter fra eller selger andelen, skal de fratre vervet senest ved neste valg.

Styret velger sekretær blant styrets medlemmer.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets firma (forplikter borettslaget).

Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller noen nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styremedlemmer, varamedlemmer og andre tillitsvalgte har taushetsplikt om det de får vite i egenskap av å opptre på vegne av borettslaget om noen personlige forhold. Taushetsplikten gjelder likevel ikke når ingen har berettiget interesse av at opplysningene holdes hemmelig. Taushetsplikten gjelder også etter fratreden fra tillitsvervet.

Styret er bemyndiget til å handle på borettslagets vegne i alt som hører til den ordinære drift av borettslagets eiendommer. Styret sørger for utarbeidelse av lov- og forskriftsbestemt regnskap. Styret ansetter eller inngår avtale med forretningsfører for borettslaget. Styret kan meddele forretningsfører prokura.

Et styremedlem kan ikke være forretningsfører for borettslaget.

Styret har ansvar for å utarbeide og håndheve borettslagets ordensregler og andre styringsdokument.

Regler og styringsdokument skal være lett tilgjengelig og gjelder alle som befinner seg på borettslagets eiendom. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andelseier, andelseiers husstand, leieboere, gjester, håndtverkere eller annet personale som yter service til beboere.

Styret gis rett til å kreve andelseiere for omkostninger for brudd på regler samt å kunne ilegge gebyr for feilparkering.

§21 FELLESKOSTNADER
Felleskostnader og månedlig beløp fastsettes av borettslagets styre etter budsjett. Borettslagets styre har rett til å endre månedlige beløp med en måneds skriftlig varsel til andelseier.

Felleskostnadene skal dekke alle borettslagets felles utgifter til normal drift (lån/leie/vann/varme/elektrisitet/infrastruktur/ vaktmester/administrasjon/snømåking/grøntområder og tekniske anlegg), vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak og hensyn til behov for avsetning av midler til fremtidig vedlikeholds-, utbyggings- og utbedringstiltak, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Andelseiere plikter å betale sin andel av felleskostnader forskuddsvis innen den 1. hver måned. Avtalt beløp betaler til forretningsførers angitte konto. Ved forsinket betaling vil det tilkomme kompensasjon for inndrivelseskostnader og forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent eller det er rettskraftig avgjort at den nye eier har rett til å erverve andelen.

§22 ADVARSLER, FRAVIKING OG TVANGSSALG
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter overfor borettslaget, kan borettslaget pålegge andelseieren å selge sin andel i henhold til borettslagsloven §5-22. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen med tilknyttet innskudd, kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt.

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse overfor eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve utkastelse fra bolig etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Andelseier som blir kastet ut eller som flytter etter krav fra borettslaget på grunn av mislighold eller fraviker som følge av konkurs, plikter å betale felleskostnader til ny andelshaver er på plass. Betalingsplikten opphører fra det tidspunkt annen andelseier overtar ansvaret for betaling av felleskostnadene. Andelseier må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål, rydding og rengjøring av bolig fører med seg.

En andelseier kan ikke sette frem motkrav mot borettslaget med mindre motkravet er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med egen avtale om dette.

§23 GENERALFORSAMLING
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel innkalles med kortere frist om nødvendig men minst 3 dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal behandles og beskrives i innkallingen når det settes frem skriftlig krav om det senest en måned før generalforsamlingen.

§24 GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING
På generalforsamlingen har hver andelseier 1 – en – stemme uansett hvor mange andeler vedkommende eier.

Andelseier og medlem av andelseiers husstand kan møte som fullmektig for en annen andelseier. Fullmektig må være myndig. Fullmektigen må være andelseier eller medlem av andelseierens husstand. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende samling med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:
1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjør

4. Styrets budsjettforslag for inneværende år
5. Spørsmål om ansvarsfrihet
6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
7. Fastsettelse av godtgjørelse til revisor
8. Valg av styreleder, styremedlem og varamedlemmer.
9. Valg av tre medlemmer til valgkomiteen
10. Eventuelt valg av revisor
11. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen kan bare treffe beslutninger i saker som er angitt i innkallingen.

Dersom en sak ikke er nevnt i innkallingen er det ikke til hinder for at det treffes vedtak om innkalling til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag som er fremsatt under generalforsamlingen.

Fremmes forslag til avstemming på generalforsamling må det fremgå klart hvilket vedtak generalforsamlingen skal stemme på. Fremmes forslag som krever beslutning med kvalifisert flertall må også hovedinnholdet i saken være beskrevet.

Generalforsamlingen kan med samtykke fra forslagsstiller gjøre mindre endringer i et fremsatt forslag. Endringene kan ikke innebære at forslagets prinsipielle innhold endres.

Står stemmetallet likt, skal styret innkalle til ny generalforsamling hvor saken fremmes på nytt.

§25 GENERALFORSAMLINGENS KOMPETANSE
Beslutninger på generalforsamling treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg eller kjøp av fast eiendom som tilhører borettslaget
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for andelseierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgiftene
- endring av vedtektene med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av borettslagets karakter krever tilslutning fra samtlige andelseiere.

§26 REVISOR
Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor. Generalforsamlingen velger revisor som tjenestegjør til ny revisor er valgt.

§27 ANDELSEIERS AKSEPT
Ved erverv eller besittelse av andel i andelslaget, erklærer erververen/andelseier å ha lest, forstått og akseptert vedtekter, ordensregler og andre styringsdokumenter som bindende.

Borettslaget har rett til å bruke elektronisk kommunikasjon til meldinger, varsel, informasjon, dokument og lignende etter Borettslagsloven § 1-6 til andelseier, dersom andelseier har akseptert dette.

Når en andelseier skal gi meldinger til borettslaget, kan dette gjøres ved bruk av post eller elektronisk kommunikasjon på de måter borettslaget har bestemt for dette formålet.

Borettslaget gis rett til å lagre og behandle persondata som anses nødvendig for driften i henhold til personopplysningsloven.

All dialog mellom andelseier og borettslaget er å anse som fortrolig dersom andelseier ikke ønsker full åpenhet.

Eventuelle bestemmelser i styringsdokument som er i strid med vedtektene, vil ikke regnes som gyldige fra vedtektenes inntreden.

Husordensregler i Økernbråten borettslag A/L

Vedtatt på generalforsamling 13. mars 1978. Korrigert iht. generalforsamlingsvedtak 17. april 1991 og 21. april 1998. Korrigert og vedtatt av styret 29.03.07 og 02.06.25.

Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Nattero

- Det skal være nattero i boligen fra kl 23:00-06:00.
    - I dette tidsrommet skal du være ekstra forsiktig med alt som har kontakt med bærende konstruksjoner i boligen. Lyden bærer godt til naboen når man f.eks. åpner skyvedørsgarderober, skuffer og skap som står i kontakt med gulv og vegg.

Støybegrensning - åtte-til-åtte

- Støyende aktiviteter som boring, banking, musikkøvelser skal **ikke** forekomme i tidsrommet 20:00-08:00, og så langt det lar seg gjøre etter kl 18:00 på lørdager til kl 08:00 på mandager, og på helligdager.
- Ikke spill høy musikk ved opphold på balkongen og vis hensyn til naboene.
- **Vis hensyn i tidsrommet 20:00-08:00 (åtte-til-åtte):**
    - Vi er nesten 1000 mennesker som bor i borettslaget og det er mange små barn som legger seg tidlig. Skal du kaste søppel etter klokken åtte må du åpne og lukke avfallsluken forsiktig. Det smeller høyt inne på soverommet til de like ved når luken faller igjen.

Nabovarsling

- Ved planlagte støyende aktiviteter, f.eks oppussing som inkluderer boring og banking, selskaper og lignende skal du varsle naboene minimum 24 timer før ved oppslag på Vibbo og henge opp lapp på innsiden av oppgangsdøren.
- På Vibbo lager du oppslag for din egen og oppgangen vegg-i-vegg for din bolig. Ved omfattende oppussing skal oppslaget gjøres synlig for alle oppganger i blokken du bor.

Balkong

- **Grilling:** Kun gass- eller elektrisk grill er tillatt. Gassbeholder skal oppbevares på balkong og ikke inne i bolig eller fellesareal.
- **Oppbevaring og klestørking:** Oppbevaring og klestørking skal holdes under høyden på rekkverket til balkongen.
- **Belastning:** Total belastning på balkongen skal ikke overskride 600 kg. Tilpass antall personer og gjenstander etter dette.
- **Belysning:** Blinkende lys er ikke tillatt.
- **Blomsterkasser:** Det er ikke tillatt å tømme blomsterkassene ned på bakken under. Ikke overvann blomsterkassene slik at det renner vann ned på balkongen under.
- **Rengjøring:** Ikke fei smuss utenfor kanten, da noen av dette lett faller inn på balkongen under.

Trappeoppgang og fellesareal

- **Trappeoppgang:**
    - Ingenting skal oppbevares i trappeoppgangen som kan være til hinder for rømning eller brannvern.
        - Tenk at du skal kunne løpe ned trappene uten å kunne se.
    - Søppelposer skal ikke settes i trappeoppgang. Oppbevar søppel inne i boligen til du er klar til å gå ut for å kaste de i avfallsbrønnene.
    - Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i kjeller under trappen.
- **Fellesarealer (kjeller, loft):**
    - Fellesareal i kjeller og loft skal ikke benyttes til lagring. Kun gjenstander som er regelmessig i bruk kan oppbevares her.
    - Før dugnader skal gjenstander merkes med navn, bolignummer og telefonnummer. Umerkede gjenstander kan fjernes.
    - Trenger du midlertidig lagring i forbindelse med oppussing skal du søke styret om å benytte fellesareal til dette.

Kjøretøy og parkering

- **Parkeringsbestemmelser:** Se borettslagets bestemmelser under tema «Parkering» på Vibbo.
- **Bilvedlikehold:**
    - Dekkskift, karosseri- og innvendig vask kan gjøres så lenge det ikke er til hinder for gående, trafikk eller parkering.
    - Understellspyling, motorvask og bilreparasjoner er ikke tillatt.

Dyrehold

- Dyrehold er tillatt i henhold til norsk lov og politiforskrifter.
- Beboere med dyr skal sørge for at dyrene ikke utgjør en urimelig belastning for naboer.
- Hund skal føres i bånd dersom hunden kan fare mot eller hoppe på mennesker eller dyr som ikke ønsker kontakt med hunden, ref. §3b i Lov om forsvarlig hundehold: *"Hundeholderen skal sørge for at hunden eller hundeholdet ikke er til urimelig ulempe for folk, dyr, miljø eller andre interesser."*
- Unngå at dyrene gjør fra seg på lekeplassene og plukk alltid opp avføringen.

Røyking

- Røyking er forbudt i fellesarealer, trappeoppganger og i umiddelbar nærhet til inngangspartier.
- Røyking på balkong skal ikke være til sjenanse for naboer. Beboere oppfordres til å vise hensyn i forhold til vindretning og andre som oppholder seg på balkongen sin.

Avfallshåndtering

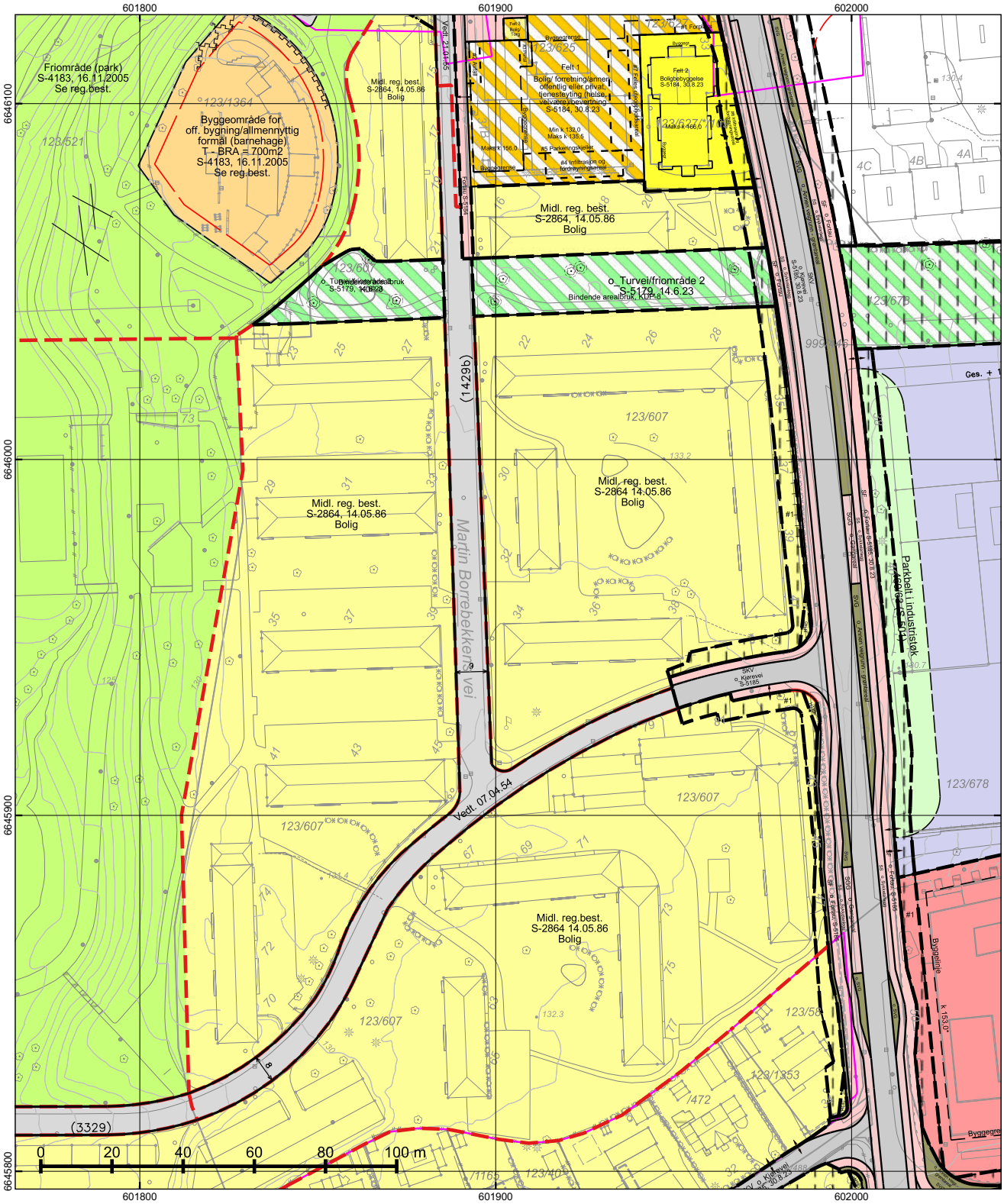
- **Papp/papir, plast og restavfall:**
    - Avfall skal sorteres i henhold til kommunens retningslinjer.
    - Avfall kastes i avfallsbrønn og skal ikke settes utenfor beholderen dersom det er fullt, men kastes i en annen av de 5 avfallsstasjonene på borettslagets område.
- **Glass/metall og tekstiler:**
    - Glass/metall og tekstiler skal kastes i kommunens returpunkt for dette.
- **Annet = Haraldrud gjenvinningsstasjon:**
    - Større gjenstander og ting som ikke kan kildesorteres nevnt ovenfor skal fraktes til Haraldrud gjenvinningsstasjon.

Brannvern

- Alle i husstanden skal være kjent med gjeldende system for brannalarm. Se tema «Brannalarm» på Vibbo.
- Bolig skal være utstyrt med minst ett brannslokningsapparat som sjekkes årlig.
- Branndetektor skal ikke tildekkes eller demonteres.
- Ved matlaging som skaper mye stekos kan branndetektor deaktiveres i noen timer ved å holde inne knappen på brannpanelet i gangen i 10 sekunder til du får kvitteringsstemme for "utkoblet". Du må være tilstede og våken i perioden branndetektor er utkoblet.

Din bolig

- **Kjøkken:**
  - Kun kullfiltervifte er tillatt.
- **Bad:**
  - Luke til stoppekraner skal ikke tildekkes.
  - Ventil skal ikke tildekkes.
  - Etter dusjing bør det luftes godt ut med døren litt åpen for å unngå sopp og mugg.
  - Rens sluk jevnlig for å unngå vannskader.
- **Radiatorer:**
  - Varmeanlegget er dimensjonert for å kunne oppnå 22 grader uavhengig av utetemperatur.
  - Sørg for luftsirkulasjon rundt radiator for optimal varmeeffekt.
  - Skru ned radiatorer når du reiser bort eller i rom du ikke benytter.
- **Postkasse:**
  - Postkassen skal merkes med beboernes navn. Kun skilt bestilt via lenken under tema «Postkasser» på Vibbo er tillatt. Andre lapper er ikke tillatt.
- **Ringeklokke:**
  - Borettslaget standardiserer etternavn på ringetablået. Bestilling av nytt skilt gjøres via tema «Ringeklokke» på Vibbo. Egne skilt er ikke tillatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

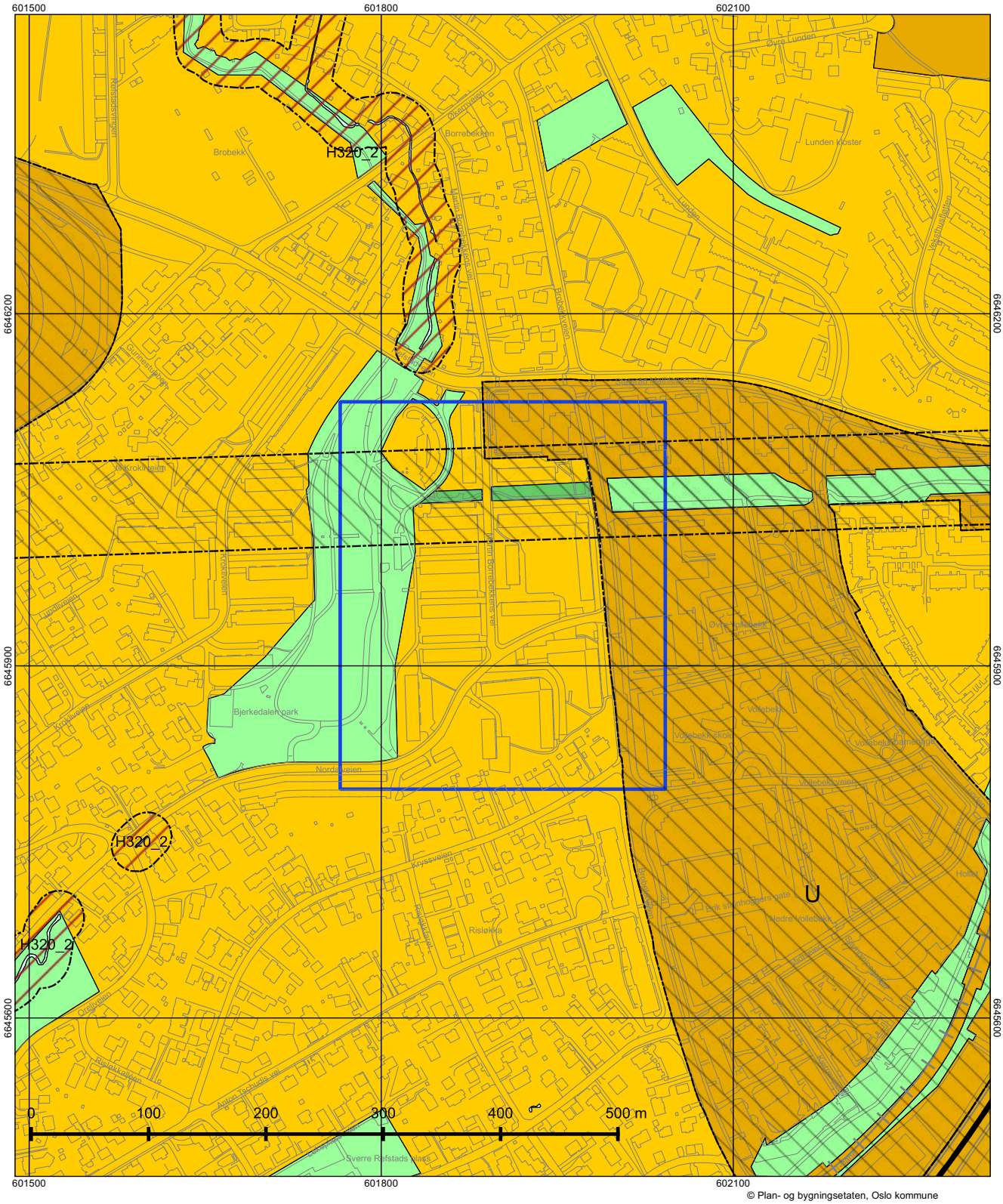
PlottID/Best.nr: 158752/ 86533990
Deres ref.:
Adresse: Martin Borrebekkens vei 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/607

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158752/86533990
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

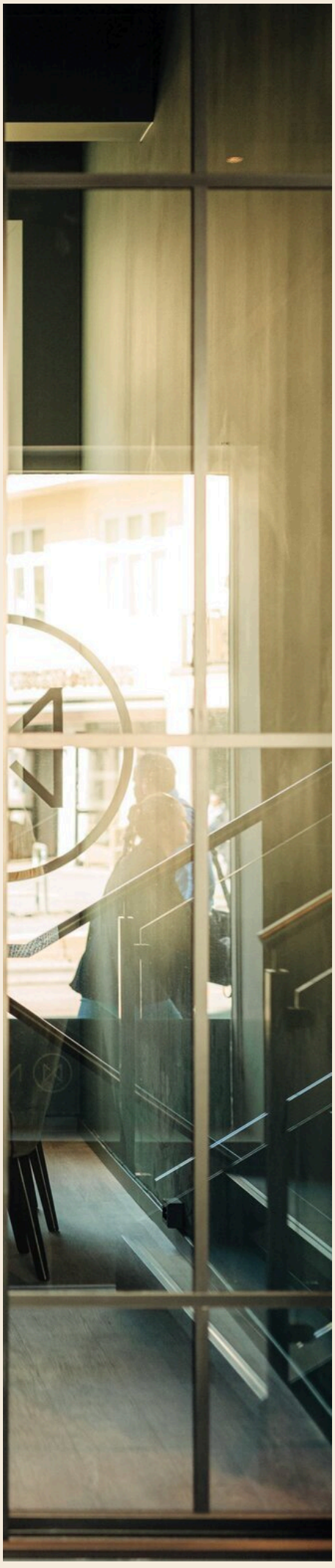


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0132/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Martin Borrebekkens vei 15 0584 OSLO
Matrikkel: Gnr 123, bnr 607 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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

Denne boligen er presentert av:

Sheraz Gilani

Eiendomsmegler
Nordvik Grünerløkka
s.gilani@nordvikbolig.no
984 91 885